allabrf.se

Brf Mobacken
Org nr 794700-0340

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- noter 7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mobacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ritbordet 1, bebyggdes 1967. Föreningen registrerades 1965-03-15 och den ekonomiska planen registrerades 1968-04-15. Fastigheten är belägen på Storåkersgatan 11-153 i Skellefteå. På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 72 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 24 garage och 42 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

36 st	2 rum och kök,
36 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 5 850 m2 enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har utförts av Ingemar Wikström och vicevärd har Gullevi Öberg varit.

Fastighetens tekniska status

Under året har styrelsen med hjälp av L Lundmark Byggrådgivning AB påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan.

Tidigare underhållsåtgärder: Fönsterbyten (1987), takomläggning(1989), renovering badrum (2001), målning av undersidan på balkonger (2002), byte balkongdörrar (2003), byggt carport (2003), installation bredband (2003), ventilationsombyggnad (2005), upprustning av lekparken (2005), ombyggnad av elen till gemensam elmätning (2007), renovering av tvättstugan (2008), renovering samt målning av fasader (2009), besiktning av alla tak (2011), byte tak på pannrumsbyggnaden (2012).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

allabrf.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för totalt ca 49 000 kronor har föreningen under året bytt garageportar för totalt ca 353 000 kr varav 50 % aktiverats och skrivs av under 30 år. Föreningen har även byggt 5 st carportar till en utgift på drygt 305 000 kr. Eftersom detta är en nybyggnad har hela utgiften aktiverats och kommer att skrivas av under 40 år.
Övriga underhållsåtgärder under året är uppsättning av snörasskydd och utbyte trasiga takfläktar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta kallvattenserviceledningar. Utgiften för detta arbete uppgår till ca 759 000 kr och arbetena kommer att starta i början av år 2015.

Styrelsen har även beslutat om en avgiftshöjning från och med 2015-01-01 med 2 %.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-06-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Barry Lundström	Ledamot, ordförande
	Ann-Charlotte Bergkvist	Ledamot, vice ordförande
	Gullevi Öberg	Ledamot, sekreterare och kassör
	Ingemar Wikström	Ledamot
	Mattias Boström	Ledamot
Suppleant	Leif Lindkvist	
	Bert-Ove Stenmark (avgått 2014-11-20)	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Valberedning	Peter Eklund (sammankallande)
	Daniel Stenlund
	Birgit Landin

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-07-04.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	tkr	2 683	2 685			
Resultat efter finansiella poster	tkr	151	186			
Kassalikviditet	%	352	402	411	353	246
Soliditet	%	60	57			
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	404	404	404	404	404
Driftskostnader per kvm	kr	307	295	292	291	291
Fastighetslån per kvm	kr	307	329	351	373	395
Genomsnittlig skuldränta	%	3,91	4,05	4,07	4,40	4,40

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		123 286
Årets resultat		150 833
	kronor	**274 119**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering		88 000
Till fond för yttre underhåll avsättes utöver budget		62 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0
Balanseras i ny räkning		124 119
	kronor	**274 119**

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

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2014**	**2013**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 683 458	2 685 229
Summa rörelseintäkter		**2 683 458**	**2 685 229**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 929 334	-1 858 188
Övriga externa kostnader		-135 272	-136 857
Personalkostnader	4	-171 324	-199 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 937	-235 108
Summa rörelsekostnader		**-2 459 867**	**-2 429 214**
Rörelseresultat		**223 591**	**256 015**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 488	16 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 246	-86 698
Summa finansiella poster		**-72 758**	**-70 072**
Resultat efter finansiella poster		**150 833**	**185 943**
Årets resultat		**150 833**	**185 943**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 716 957	3 448 655
Maskiner och inventarier	6	38 717	8 275
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 755 674**	**3 456 930**
Summa anläggningstillgångar		**3 755 674**	**3 456 930**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 301	9 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 673	44 689
Summa kortfristiga fordringar		**104 974**	**54 190**
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	2 132 249	2 461 165
Summa kassa och bank		**2 132 249**	**2 461 165**
Summa omsättningstillgångar		**2 237 223**	**2 515 355**
Summa tillgångar		**5 992 897**	**5 972 285**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 630	668 630
Fond för yttre underhåll		2 624 611	2 474 611
Summa bundet eget kapital		**3 293 241**	**3 143 241**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		123 286	87 343
Årets resultat		150 833	185 943
Summa fritt eget kapital		**274 119**	**273 286**
Summa eget kapital		**3 567 360**	**3 416 527**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 790 854	1 929 642
Summa långfristiga skulder		**1 790 854**	**1 929 642**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	138 788	138 788
Leverantörsskulder		118 809	136 924
Övriga skulder	10	27 363	34 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		349 723	316 374
Summa kortfristiga skulder		**634 683**	**626 116**
Summa eget kapital och skulder		**5 992 897**	**5 972 285**
Ställda säkerheter	11	6 141 800	6 141 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 828 802 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.
Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (6282 kvm).
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 367 168	2 367 168
Hyror garage	48 960	48 960
Hyror parkeringar	54 675	53 100
Gemensamhetsel	204 768	204 768
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 887	7 783
Övriga intäkter	0	3 450
Summa	**2 683 458**	**2 685 229**

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Löpande underhåll	49 450	83 661
Periodiskt underhåll	258 350	147 939
Uppvärmningskostnad	654 275	651 886
Vatten- och avloppsavgifter	219 600	222 130
Elavgifter	403 022	379 578
Renhållning	116 866	116 160
Snöröjning/halkbekämpning	11 250	38 750
Förbrukningsinventarier/materiel	4 067	6 730
Fastighetsförsäkringar	52 406	52 804
Kabel-tv	70 148	68 650
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	89 900	89 900
Summa	**1 929 334**	**1 858 188**

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Arvoden till styrelsen	41 800	34 600
Arvode till vicevärd	33 216	40 814
Löner och ersättningar till övriga anställda	78 392	99 539
Sociala avgifter enligt lag och avtal	17 916	24 108
Summa	**171 324**	**199 061**

Föreningen har under året haft en fastighetsskötare anställd. Föreningen har även en vicevärd som arvoderas enligt styrelsebeslut. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

allabrf.se

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 038 818	9 038 818
Årets anskaffningar	481 181	0
Utgående anskaffningsvärde	9 519 999	9 038 818
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 742 163	-5 509 813
Årets avskrivning	-212 879	-232 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 955 042	-5 742 163
Mark	152 000	152 000
Summa bokfört värde	**3 716 957**	**3 448 655**
Taxeringsvärde byggnader	22 935 000	22 935 000
Taxeringsvärde mark	6 355 000	6 355 000
	29 290 000	29 290 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	29 000 000	29 000 000
Lokaler	290 000	290 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	13 791	13 791
Årets anskaffningar	41 500	0
Utgående anskaffningsvärde	55 291	13 791
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 516	-2 758
Årets avskrivning	-11 058	-2 758
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 574	-5 516
Summa bokfört värde	**38 717**	**8 275**

Not 7 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kontantkassa (förvaltas av Gullevi Öberg)	3 000	3 000
Plusgiro	0	450
Nordea företagskonto	472 287	806 156
Nordea sparkonto företag	1 656 962	1 651 560
Summa	**2 132 249**	**2 461 166**

allabrf.se

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	668 630	2 474 611	87 343	185 943	3 416 527
Avsättning till fond för yttre underhåll		150 000	-150 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			185 943	-185 943	
Årets resultat				150 833	150 833
Belopp vid årets utgång	668 630	2 624 611	123 286	150 833	3 567 360

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
Stadshypotek	4,24%	111 584	669 508	2015-12-01
Stadshypotek	4,12%	12 708	597 356	2016-10-30
Stadshypotek	1,92%	6 008	280 798	2017-09-01
Stadshypotek	2,01%	8 488	381 980	2019-10-30
Summa fastighetslån		138 788	1 929 642	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-138 788	
Summa långfristig del			**1 790 854**	

Not 10 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Personalskatt	18 858	23 545
Sociala avgifter	8 505	10 485
Summa	**27 363**	**34 030**

allabrf.se

Not 11 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar		
Stadshypotek	6 141 800	6 141 800
	6 141 800	**6 141 800**

Skellefteå 2015- 05-10

Barry Lundström

Ann-Charlotte Bergkvist

Gullevi Öberg

Ingemar Wikström

Mattias Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 05-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

allabrf.se

pwc

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mobacken, org.nr 794700-0340

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mobacken 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mobacken 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 20 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö
Auktoriserad revisor