allabrf.se

ÅRSREDOVISNING
1.1 – 31.12 2014

BRF VATTENLEDNINGEN
787500-1468

allabrf.se

FÖRSLAG TILL DAGORDNING
VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2015-04-15

1. Stämman öppnas
2. Fastställande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan om stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning för 2014
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- o balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för 2015
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Förslag till ändrade stadgar avseende andrahandsupplåtelse
18. Frågor hänskjutna från styrelsen eller som anmälts av medlem:
    - presentation av budget för 2015
    - bordlagd motion -14 från Hanna Wesslén
    - motioner från Rolf Vedin
    - träden på innergården

    _____

    _____
19. Stämman avslutas.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Styrelse. revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter		*Styrelsesuppleanter*
Olle Blennborn	ordförande	Monica Bäcklund
Peter Högdahl	ledamot	Anneli From
Carin Lökken	ledamot	Erik Olsson
Fredrik Söderlund	ledamot	
Hans Östlund	ledamot	

I tur att avgå är ledamöterna Fredrik Söderlund och Carin Lökken samt suppleanterna Monica Bäcklund, Anneli From och Erik Olsson.

Ordinarie revisorer

Ola Wiklund
Stig Videgren

Valberedning

Lilian Blom
Harriet Emilsson
Erik Engberg

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Helenedal 4:7, Hudiksvall med adresserna Djupegatan 24-28. På fastigheten finns uppfört tre bostadshus med sammanlagt 69 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Total för bostäderna är 3.835 kvm och för lokalen 90 kvm. Dessutom uthyres 16 garage och 30 parkeringsplatser.

Fastigheterna uppfördes ursprungligen 1949 men har 1991-1993 renoverats genomgripande med bl a stambyten, nya badrum, ny elinstallation, hissar samt nya yttertak. Fiber för bredband drogs in 2007 och en genomgripande renovering av alla tvättstugorna gjordes 2010. Ytterfasaderna på två av husen har reparerats under 2012 resp 2013. Under 2014 har ny LED-belysning installerats i alla trapphusen och källargångar.

Administration och fastighetsskötsel

Elless Ekonomikonsult, Lennart Skoglund har enligt avtal biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Fastighetsskötsel/vaktmästeri sköts enl avtal av Kraftkällan.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag

	2014	*2013*	*2012*	*2011*
Nettoomsättning	3.432.247	3.410.858	3.328.722	3.299.349
Årets resultat	177.631	376.729	- 541.965	- 283.768
Balansomslutning	31.572.744	31.679.157	31.508.690	32.509.418
Soliditet i %	16,3	15,4	14,1	20,8
Avgifter lght/kvm/år	839	839	822	791
Bränslekostnad/tot kvm/år	152	159	149	143
Underhållskostn/tot kvm/år	123	58	232	172

Verksamheten

Ännu ett händelserikt å Brf Vattenledningens historia är till ända och styrelsen väljer att blicka tillbaka på året som ett lärorikt år som inkluderat såväl förebyggande och åtgärdande styrelsearbete.

Belysningen i trapphusen, källarkorridorerna samt vindsförråden har bytts ut till rörelse-aktiverad och energisnål LED-belysning i syfte att öka boendekomforten och även sänka föreningens driftskostnader.

I minne av balkongbranden i föreningen under 2013 har styrelsen i år arbetat med före-byggande brandåtgärder i form av att montera upp brandsläckare på alla bebodda trapp-husplan samt i frisersalongen. Styrelsen har även delat ut brandfiltar till samtliga lägenheter i föreningen samt genomfört en översiktlig brandsyn i huset alla utrymmen.

Lekplatsen har besiktigats av tekniker från kommunen under året och där denne bl a fann att gungorna inte bedömdes vara helt säkra enligt gällande regler. Gungorna har därför monterats ned inför ett beslut om lekplatsens eventuella framtida skepnad.

Källargolven i hus 28 har målats om under året. Ommålning väntar även för källargolven i våra andra hus.

Stenmuren som omger gräsmatteområdet kring samtliga tre hus har renoverats under det gångna året då dess skick bedömdes som bristande till viss del.

De årligt återkommande medlemsfesterna har traditionsenligt gått av stapeln även detta år och med mycket nöjda deltagare.

allabrf.se

Under året har följande lägenheter bytt ägare:

Dan Degerman	ny ägare efter Gunnel Perssons ddb
Mikaela Sjösten o Anders Danielsson	nya ägare efter Hanna Wesslén
Mikaela Jansson	ny ägare efter Elias Hjelm
Anna Parsmark o Olof Lindblom	nya ägare efter Anna Holmqvist
Robin Linde	ny ägare efter Bengt Persson
Marcus Sikström	ny ägare efter Robin Linde
Stephanie Nordenfjäll	ny ägare efter Edith Marsch
Erik Eriksson	ny ägare efter Yngve Hamberg
Jakob Eiserman	ny ägare efter Ola Wiklund
Daniel Nilsson	ny ägare efter Ulrika Olofsson
Ann Christin Ström	ny ägare efter Nils Ström
Anita Julander	ny ägare efter Ann Christin Ström
Christina Lysell-Flöjt	ny ägare efter Anita Julander

Vi hälsar alla nya medlemmarna välkomna till vår förening Brf Vattenledningen.

Årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	177.631:51
Balanserat resultat	1.243.613:33
Totalt	1.421.244:84

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	1.421.244:84

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

	2014	2013
Intäkter:		
Årsavgifter	3.396.349	3.376.125
Överlåtelse-/pantsättningsavg	17.160	16.228
Hyra uthyrningsrum	9.000	0
Bankränta	9.738	18.505
	3.432.247	
Kostnader:		
Vatten/avlopp	166.914	166.833
Värme	598.294	623.793
El	97.461	106.994
Sopor/renhållning	65.715	51.697
Rep/underhåll fastighet	387.670	158.208
Rep/underhåll hissar	94.571	67.931
Rep/underhåll inventarier	5.313	1.229
Utemiljö	27.620	2.353
Försäkring	47.060	15.624
Vaktmästeri	112.728	103.163
Fastighetsskötsel	50.683	52.050
Ekonomisk förvaltning	90.624	95.405
Arvoden	43.000	46.000
Arbetsgivaravgifter	11.883	6.947
Kabel-TV	63.032	70.900
Förbrukningsmaterial m m	31.785	2.541
Konsultarvode	0	15.000
Årsmöte/sammanträden	2.812	2.388
Kontorsmaterial/telefon/porton	2.593	5.583
Medlemsaktiviteter	3.026	4.396
Övriga förvaltningskostnader	1.800	4.335
Låneräntor	778.487	756.518
Bankkostnader	3.497	3.195
Skatt	45.825	123.823
	2.732.393	

allabrf.se

Avskrivning fastighet	435.000	460.000
Avskrivning inventarier/maskiner	8.935	8.935
	3.176.328	
Avsättning yttre rep fond	78.288	78.288
Årets överskott	177.631	376.729
	3.432.247	

allabrf.se

BALANSRÄKNINGAR

Tillgångar:	**2014-01-01**	**2014-12-31**
Bank	537.910	872.704
Sparkonto SBAB	532.312	540.931
Förutbetalda kostnader	47.060	5.728
Skattekonto	429	362
Skattefordran	10.421	49.420
Övr kortfristiga fordringar	33.929	0
Inventarier	249.564	280.002
Ack avskrivningar d:o	- 239.178	- 248.113
Fastigheten Helenedal 4:7	41.351.592	41.351.592
Ack avskrivningar d:o	- 10.927.982	- 11.362.982
Markanläggning	83.100	83.100
	31.679.157	31.572.744

Skulder/eget kapital:		
Förskottshyror	234.150	246.942
Oredovisade skatter	10.400	10.775
Oredovisade arbetsgivaravgifter	6.947	11.883
Leverantörsskulder	27.500	86.953
Uppl utgiftsräntor	126.957	121.885
Övr interimsskulder	6.000	6.000
Lån Sparbanken	7.136.667	7.136.667
Sparbanken	8.240.934	7.828.118
Sparbanken	8.027.621	8.027.621
SBAB	2.980.569	2.958.569
Grundavgifter	70.000	70.000
Yttre reparationsfond	567.799	646.087
Reservfond	0	3.000.000
Balanserat överskott	3.866.884	1.243.613
Årets resultat	376.729	177.631
	31.679.157	31.572.744

allabrf.se

Noteringar:

* Fastighetens taxeringsvärde är 26.096.000 kr. Fullvärdesförsäkring inkl generellt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter finns hos försäkringsbolaget If.

* Lånet hos Sparbanken på 7.136.667 kr har bunden ränta på 1,54 % t o m 2015-03-28kv
  Lånet hos Sparbanken på 7.828.118 kr har bunden ränta på 3,68 % t o m 2018-08-27
  Lånet hos Sparbanken på 8.027.621 kr har bunden ränta på 2,88 % t o m 2015-09-25
  Lånet hos SBAB på 2.958.569 kr har bunden ränta på 3,43 % t o m 2015-12-14

  Medelräntan på samtliga lån tillsammans är 2,81 %.

Hudiksvall 2015-03-02

/Olle Blennborn/ /Peter Högdahl/

/Carin Lökken/ /Fredrik Söderlund/

/Hans Östlund/

allabrf.se

FÖRSLAG TILL BUDGET 2015

Intäkter:

Årsavgifter	3.398.000
Räntor	8.000
Överlåtelseavg m m	10.000
	3.416.000

Kostnader:

Vatten/avlopp	170.000
Värme	630.000
El	100.000
Sopor/renhållning	70.000
Rep/underhåll fastighet	100.000
Rep/underhåll hissar	200.000
Rep/underhåll inventarier	5.000
Utemiljö	20.000
Försäkring	47.000
Vaktmästeri	120.000
Fastighetsskötsel	60.000
Ekonomisk förvaltning	91.000
Arvoden	45.000
Arbetsgivaravgifter	12.000
TV	70.000
Förbrukningsmaterial	10.000
Årsmöte, sammanträden m m	5.000
Kontorsmaterial, telefon, porton m m	6.000
Medlemsaktiviteter	10.000
Övriga förvaltningskostnader	5.000
Låneräntor	730.000
Bankkostnader	4.000
Skatt	85.000
Avskrivningar	469.000
	3.014.000
Avsättning yttre rep fond	78.000
Överskott	274.000
	3.416.000

allabrf.se

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Vattenledningen kallas härmed till ordinare föreningsstämma/årsmöte

onsdagen den 15 april 2015 kl 18.00.

Lokal: Vi träffas i vår föreningslokal på Djupegatan 26 C

Vi hoppas att så många som möjligt kommer och är med och gör sin röst hörd nu när vi ska ta besluten och berätta för varann hur vi vill ha det i vår gemensamma förening.

Efter årsmötet bjuder vi på smörgåstårta och kaffe/the.

Välkommen!

STYRELSEN

allabrf.se

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG till årsstämman 2015-04-15

Styrelseledamöter:

Fredrik Söderlund	omval 2 år
Anneli From	nyval 2 år
Monica Bäcklund	nyval 2 år

dessutom kvarstår ytterligare 1 år:

Olle Blennborn
Peter Högdahl
Hans Östlund

Styrelsesuppleant:

Christina Lysell-Flöjt	nyval 1 år

Revisorer:

Ola Viklund	omval 1 år
Stig Widegren	omval 1 år

Hudiksvall 2015-03-13

Lilian Blom *Harriet Emilsson* *Erik Engberg*