allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vimpeln i Gävle, organisationsnummer 785000-2713, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2014 haft följande sammansättning:

Eva Hultgren, ordf
Nina Nordlinder Åberg, sekr
Margareta Hiedland
Daniel Pennerdal

Revisionen har gjorts av BoRevision i Sverige AB.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2014.
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Strömsbro 63:5 i Gävle. Föreningen består av 25 st radhuslägenheter.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Taxeringsvärde enligt taxering 2012 är 17 153 000 kronor.

Verksamhetsåret har helt dominerats av stamrenovering av avloppen med därtill hörande åtgärder. Föreningen valde att låta utföra relining, vilken genomfördes med lyckat resultat i två av de tre huslängorna. I den längsta och sist åtgärdade längan förstördes avloppsstammen och akut stambyte måste genomföras. För dessa boende uppstod omfattande oangelägenhet och svårighet att bebo lägenheten. Vid medlemsmöte den 21 januari 2015 beslutades om en ersättning till de boende i form av en nedsatt månadsavgift i april 2015. Dessutom beslutades att föreningen skulle bekosta återställning av medlemmarnas källargolv.

Elkablar har dragits till radonkuren via stora gräsmattan. Återställande av gräsmattan kvarstår.

Den yttre tillsynen av fastigheten har skötts av styrelsens underhållsansvariga Daniel Pennerdal, tillsammans med föreningens vaktmästare Dag Forssell.

Två städdagar på gården (vår och höst) har engagerat föreningen.

Följande åtgärder planeras under 2015:

Förberedande arbete inför utbyte av fönster, altan- och balkongdörrar.

Följande planeras under 2016 – 2018.

Mark asfalt-, dräneringsarbeten
Översyn putsarbeten fasader
Målning av ytterplåttak
Utbyte av fönster
Altan- och balkongdörrar

Valberedning

Stig Jonsson och Göran Ormestad omvaldes till valberedning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna den 31 december år 2013 uppgick till 4 200 kr/månad per lägenhet. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna den 1 april 2014 till 4 500 kr/månad.

Lägenheter och lokaler

Brf Lägenheter	Antal	Yta	Total yta
4 rok	25	96	2 400

Ekonomi

Föreningen har ett lågt värde på fastigheten samt att det finns stora balanserade underskott. Underskotten har uppstått på grund av att gjorda investeringar har bokförts direkt i resultaträkningen och inte påförts fastighetens värde.

Styrelsen har upprättat en 10-års plan som skall ligga till grund för framtida avgifter samt att årsavgifterna lättare kan anpassas efter planerade underhåll.

Resultat och ställning

	2014	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning tkr	1 330	1 251	1154	1 037
Rörelseresultat tkr	394	301	170	-219
Res efter finansiella poster tkr	253	156	13	-341
Balansomslutning tkr	4 717	2 867	2 795	1 691
Avgifter, kr per kvm*	551	514	479	432
Fond för yttre underhåll tkr	340	210	195	180
Lån kr/kvm	2 611	2 091	2 113	1 713
Räntekostnad kr/kvm	59	61	66	51
Driftskostnad kr/kvm**	304	286	327	285

*Avgifterna avser 31 december respektive år.
** Driftskostnaden är exklusive fastighetsskatten

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 3 099 835
Årets resultat	253 097
	- 2 846 738

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 4 245
Avsättning till Fond för yttre underhåll	200 000
Balanserat resultat	- 3 042 493
	- 2 846 738

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 535 686 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 57 342 kronor i stället för det redovisade 253 097 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Brf Vimpeln

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 329 520	1 251 473
Summa rörelsens intäkter		1 329 520	1 251 473
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-858 436	-815 082
Planerat underhåll	Not 3	-4 245	-65 069
Avskrivningar	Not 4	-76 955	-70 626
Summa rörelsens kostnader		-939 636	-950 777
Rörelseresultat		**389 884**	**300 696**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 855	2 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-142 469	-146 641
Summa finansiella poster		-140 614	-144 504
Årets resultat		**249 271**	**156 191**

Tilläggsupplysning

Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen nedanstående Överskott:

Årets resultat	249 271	156 191
Ianspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	4 245	65 069
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgeenlig underhållsplan	-200 000	-195 000
Överskott för år 2014	**53 516**	**26 260**

allabrf.se

Brf Vimpeln

Balansräkning		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 041 827	2 118 782
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	1 541 041	0
		3 582 868	2 118 782
Summa anläggningstillgångar		3 582 868	2 118 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		480	0
Skattefordringar		0	804
Avräkningskonto HSB Gävleborg		917 991	654 979
Övriga fordringar	Not 9	14 637	13 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	47 340	41 355
		980 448	710 417
Kassa och bank			
Handkassa		1 382	18
Banktillgodohavande		148 671	37 981
		150 052	37 998
Summa omsättningstillgångar		1 130 500	748 415
Summa tillgångar		**4 713 368**	**2 867 197**

allabrf.se

Brf Vimpeln

Balansräkning		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
Bundet eget kapital			
Insatser		337 000	337 000
Fond för yttre underhåll		339 931	210 000
		676 931	547 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 099 835	-3 126 095
Årets resultat		249 271	156 191
		-2 850 564	-2 969 904
Summa eget kapital		-2 173 633	-2 422 904
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 202 638	5 019 502
		6 202 638	5 019 502
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	62 892	0
Leverantörsskulder		347 737	41 943
Skatteskulder		8 043	0
Fond för inre underhåll		56 673	61 208
Övriga skulder	Not 14	8 884	4 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	200 134	162 688
		684 363	270 599
Summa skulder		6 887 001	5 290 101
Summa eget kapital och skulder		**4 713 368**	**2 867 197**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter för fastighetslån		6 380 000	5 080 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

Brf Vimpeln

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer
Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastigheter
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skillda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,7 % av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivning maskiner och inventarier
Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 7 112 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,75% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.
Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 805 487 kr (805 487 kr).

Brf Vimpeln

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 405	15 375
Revisorsarvode	4 500	500
	27 905	15 875
Uppdragstagare och anställda		
Vicevärdsarvode, beräknat	11 000	5 000
	11 000	5 000
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	7 015	4 219
	7 015	4 219
Totalt	**45 920**	**25 094**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

allabrf.se

Brf Vimpeln

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 327 500	1 245 000
	Hyror	1 920	1 920
	Övriga intäkter	100	4 553
	Brutto	1 329 520	1 251 473
	Summa nettoomsättning	**1 329 520**	**1 251 473**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	45 920	28 394
	Fastighetsskötsel och lokalvård	22 562	22 673
	Reparationer	34 042	20 049
	El	41 809	43 826
	Uppvärmning	288 013	294 964
	Vatten	66 273	62 736
	Sophämtning	38 749	35 877
	Övriga avgifter	74 114	69 676
	Förvaltningsarvoden	45 660	45 219
	Tomträttsavgäld	57 920	57 920
	Fastighetsskatt	128 648	128 648
	Övriga driftskostnader	14 726	5 100
		858 436	**815 082**
Not 3	**Planerat underhåll**		
	Tvättmaskin Elektro Helios	4 245	0
	År 2013	0	65 069
		4 245	**65 069**
Not 4	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	76 955	70 626
		76 955	**70 626**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto, bank	1 790	2 069
	Ränteintäkter övriga	65	68
		1 855	**2 137**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	142 469	146 641
		142 469	**146 641**

allabrf.se

Brf Vimpeln

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	2 933 530	2 933 530
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 933 530**	**2 933 530**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-814 748	-744 122
	Årets avskrivningar	-76 955	-70 626
	Utgående avskrivningar	-891 703	-814 748
	Bokfört värde	**2 041 827**	**2 118 782**
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
	Taxeringsvärde för fastigheten Strömsbro 63:5 i Gävle. Värdeår är 1963.		
	Byggnad - bostäder	11 078 000	11 078 000
		11 078 000	11 078 000
	Mark - bostäder	6 075 000	6 075 000
		6 075 000	6 075 000
	Taxvärde totalt	**17 153 000**	**17 153 000**
Not 8	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Pågående nyanläggningar, relining samt stambyte	**1 541 041**	**0**
Not 9	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	14 637	11 359
	Övriga fordringar	0	1 920
		14 637	**13 279**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Länsförsäkringar	32 601	32 614
	Com Hem Kabel TV kvartal 1	8 849	8 741
	Vatten januari	5 890	0
		47 340	**41 355**

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	337 000	0	210 000	-3 126 095	156 191
Förändring balanserat resultat				26 260	-156 191
Årets avsättning yttre fond			195 000		
Årets uttag yttre fond			-65 069		
Årets resultat					249 271
Belopp vid årets slut	**337 000**	**0**	**339 931**	**-3 099 835**	**249 271**

allabrf.se

Brf Vimpeln

Noter **2014-12-31** **2013-12-31**

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	416346	1,62%	2015-02-06	267 176	2 844
Stadshypotek	508725	1,62%	2015-03-04	1 108 036	11 544
Stadshypotek	556994	1,72%	2015-03-16	485 000	5 000
Stadshypotek	579021	1,62%	2015-03-04	558 928	5 732
Stadshypotek	601504	1,63%	2015-02-13	980 000	10 000
Stadshypotek	673207	2,46%	2015-03-30	482 722	4 852
Stadshypotek	673208	2,46%	2015-03-30	1 086 668	10 920
Stadshypotek	697521	2,00%	2017-09-01	1 297 000	12 000
				6 265 530	**62 892**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		6 202 638
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 951 070

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**62 892**	**0**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	8 884	4 760
	8 884	**4 760**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 381	0
Beräknad arbetsgivaravgift styrelsearvoden	11 236	8 441
Beräknade styrelsearvoden	13 160	15 375
Beräknat revisionsarvode	5 000	500
Beräknat vicevärdsarvode	12 000	5 000
Gävle Energi, elnät december	1 397	1 079
Gävle Energi, fjärrvärme december	36 460	31 493
Förutbetalda hyror och avgifter	103 500	100 800
	200 134	**162 688**

Gävle den 19/4 2015

Eva Hultgren

Nina Nordlinder-Åberg

Daniel Pennerdal

Margareta Hidland

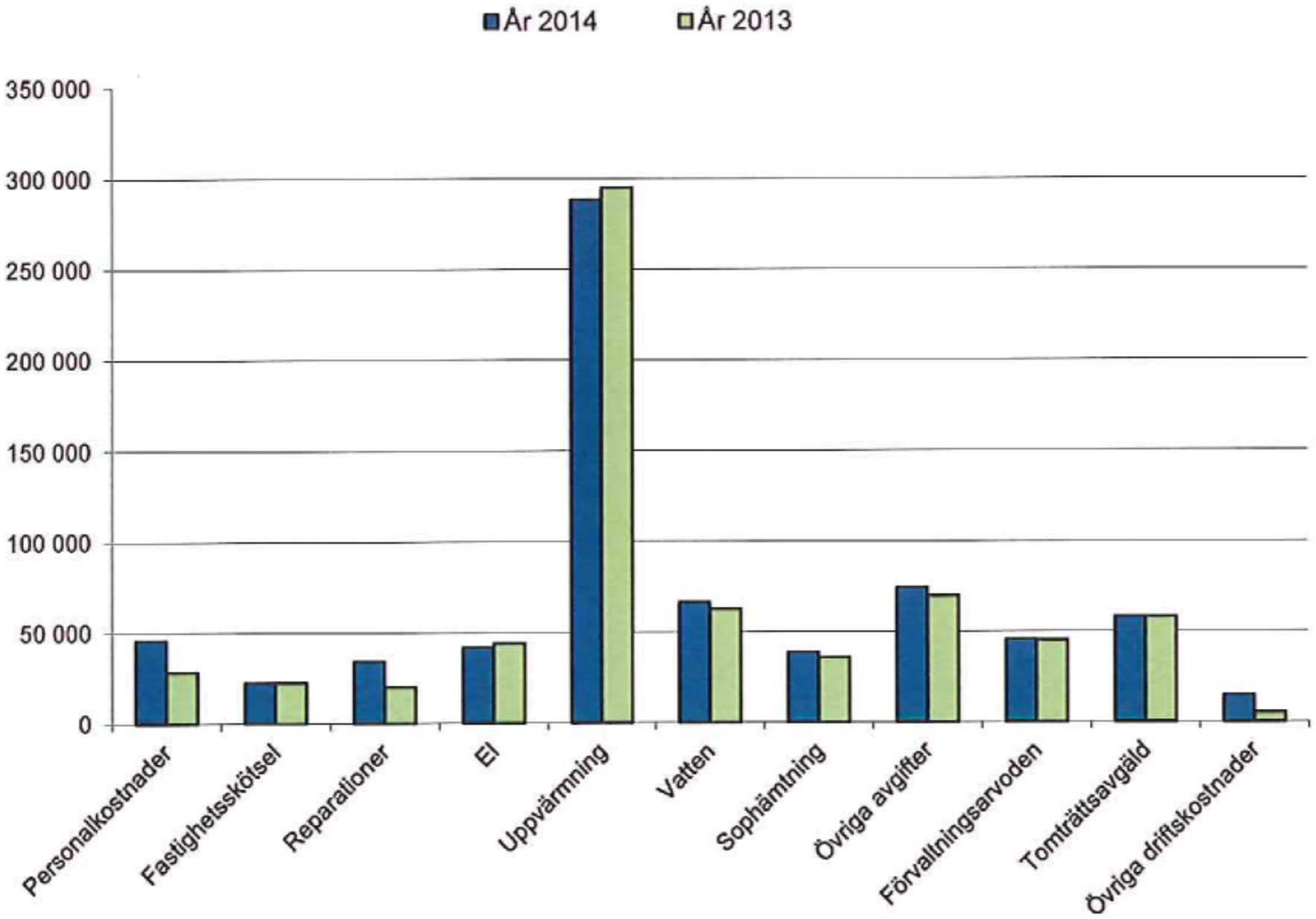
Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2015

Av stämman vald revisor

Eeva-Riitta Salminen

Borevism AB

Fördelning driftkostnader



allabrf.se

Brf Vimpeln

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

Not 2

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Personalkostnader			
7211	Styrelsearvoden till förtroendevalda	23 405	15 375
7221	Arvoden till av stämman vald revisor	4 500	500
7231	Arvode Vicevärd	11 000	5 000
7511	Lagstadgade Arbetsgivaravg för löner och ersättni	7 015	4 219
7610	Utbildning konferens och möteskostnader	0	3 300
S:a Personalkostnader		**45 920**	**28 394**
Fastighetsskötsel och lokalvård			
4011	Förbrukningsmaterial även städmaterial	16 562	8 805
4070	Snörenhållning	6 000	13 868
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		**22 562**	**22 673**
Reparationer			
4150	Reparation av byggnad	20 702	7 074
4160	Reparation av mark	13 340	12 975
S:a Reparationer		**34 042**	**20 049**
Taxebundna utgifter och uppvärmning:			
El			
4311	El avgifter Fastigheten	41 809	43 826
S:a El		**41 809**	**43 826**
Uppvärmning			
4323	Fjärrvärme	288 013	294 964
S:a Uppvärmning		**288 013**	**294 964**
Vatten			
4330	Vatten	66 273	62 736
S:a Vatten		**66 273**	**62 736**
Sophämtning			
4340	Sophämtning	38 749	35 877
S:a Sophämtning		**38 749**	**35 877**
Övriga avgifter			
4410	Fastighetsförsäkringar	39 150	35 457
4460	Kabel-TV	34 964	34 219
S:a Övriga avgifter		**74 114**	**69 676**

allabrf.se

Org Nr: 785000-2713

Brf Vimpeln

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Förvaltningsarvoden			
6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	45 660	45 219
S:a Förvaltningsarvoden		**45 660**	**45 219**
Tomträttsavgäld			
4441	Tomträttsavgälder	57 920	57 920
S:a Tomträttsavgäld		**57 920**	**57 920**
Övriga driftskostnader			
6250	Postbefordran	140	0
6498	Övriga diverse förvaltningskostnader	13 370	4 316
6724	Fritidsverksamhet	1 216	784
S:a Övriga driftskostnader		**14 726**	**5 100**
Underhåll			
4250	Underhåll byggnad	4 245	65 069
S:a Underhåll		**4 245**	**65 069**