allabrf.se

Årsredovisningen för

HSB:s bostadsrättsförening

Bränna i Boden

Org.nr 798500-0475

Räkenskapsåret

2014-01-01—2014-12-31

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bränna i Boden, 798500-0475 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastigheter är belägna i kv Mimer 12 i Bodens kommun med adresser Kungsgatan 20 och Brännagatan 7. Husen färdigställdes år 1952 för en sammanlagd produktionskostnad av 2 800 000 kronor och innehåller 33 bostäder om 2 524 m2 samt 12 lokaler om 1 295,4 m2. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
1 rum och kök	2	80
2 rum och kök	7	436,5
3 rum och kök	17	1 299
4 rum och kök	7	708,5
Bostäder	33	2 524
Lokaler	12	1 295,4
Garageplatser	1	
Bilplatser med motorvärmare.	19	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Gjorda underhåll och investeringar

2003 Ombyggnationer ventilation lägenheter
2004 Bredband
2008 Stamrenovering badrum o kök med ombyggn av de små toaletterna samt byte termostatventiler (element i samtliga lägenheter). Installation av golvvärme badrum
2010 Byte av belysning utomhus på innergården
2011 Balkongrenovering
2012 Relining stammar källare, ventilationsarbete vindsutrymme
2013 Byte reglerutrustning värme, monterat ventilation källare, värmeslinga hängränna

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder: Byte av kompressor i matkällare samt byte av frånluftsfläkt Brännagatan 7.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2014-09-07. Vid besikningen framkom att 4 st galler över ventilationen saknas, ommålning av sockel, fasadmålning av garage behöver göras. På Kungsgatan 20 A saknas täckplåt över tidigare belysningsarmatur. Syllen på uteförrådet behöver åtgärdas samt att staketet mot Strand Fysio behöver förlängas. EB

allabrf.se

Not 5 Personalkostnader

	2014	*2013*
Föreningen har en deltidsanställd kvinnlig lokalvårdare	0,25	0,23

Vicevärdar har varit Daniel Risberg och Robin Boqvist

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	66 200	36 700
Bilersättningar	-	600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Sociala kostnader förtroendevalda	14 453	9 469
Utbildning	-	5 869
	81 153	53 138
Kostnader för fastighetsskötsel		
Löner för fastighetsskötsel	61 334	54 058
Sociala kostnader	19 305	15 035
Pensionskostnader	2 322	2 634
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 652	1 000
	170 766	**125 865**

Not 6 Avskrivningar

	2014	*2013*
Byggnader	263 346	268 841
Inventarier	6 775	1 221
	270 121	**270 062**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	*2013*
Ränteintäkter transaktionskonto	5 194	11 647
Övriga ränteintäkter	3 977	2 658
Summa	**9 171**	**14 305**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	*2013*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	183 480	197 947
Övriga finansiella kostnader	975	-
Summa	**184 455**	**197 947**

Not 9 Byggnader och mark

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 702 696	13 702 696
-Mark	210 000	210 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	13 912 696	13 912 696
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 309 526	-6 040 685
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-263 346	-268 841
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 572 872	-6 309 526
Redovisat värde vid årets slut	**7 339 824**	**7 603 170**
Taxeringsvärde byggnader:	8 139 000	8 139 000
Taxeringsvärde mark:	2 201 000	2 201 000 EB

allabrf.se

Not 10 Inventarier

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	97 014	97 014
Årets anskaffningar - postboxar	27 767	-
Årets utrangering - gamla inventarier	-90 911	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**33 870**	**97 014**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-94 574	-93 353
Årets utrangering	90 911	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-6 775	-1 221
Summa ackumulerade avskrivningar	**-10 438**	**-94 574**
Planenligt restvärde vid årets slut	**23 432**	**2 440**

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	*2013-12-31*
Skattekonto	2 441	120
	2 441	**120**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	*2013-12-31*
ComHem kabel-tv	6 655	6 577
IL Recycling	460	295
Försäkring, bostadsrättstillägg	29 181	26 528
	36 296	**33 400**

Not 13 Kassa och bank

	2014-12-31	*2013-12-31*
Kassa	1 500	1 500
	1 500	**1 500**

Not 14 Eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgift	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	245 399	1 016 440	961 837	219 539
Disposition enl årsstämmobeslut		98 165	121 374	-219 539
Årets resultat				247 447
Vid årets slut	**245 399**	**1 114 605**	**1 083 211**	**247 447**

EB

allabrf.se

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
SBAB	2015-02-16	2,16%	617 521	660 853
Swedbank	2015-09-25	3,14%	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2016-09-26	3,17%	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2017-09-26	3,25%	1 097 800	1 216 480
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-162 012	-162 012
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**5 553 309**	**5 715 321**
Genomsnittsränta vid årets utgång			2,93%	3,38%
			648 048	648 048
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			4 905 261	5 067 273
			5 553 309	**5 715 321**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	*2013-12-31*
Kortfristig del avlångfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	162 012	162 012
	162 012	**162 012**

Not 17 Fond för inre underhåll

	2014-12-31	*2013-12-31*
Vid årets början	365 466	322 566
Årets avsättning	68 100	68 100
Uttag under året	-42 500	-25 200
Vid årets utgång	**391 066**	**365 466**

Not 18 Övriga skulder

	2014-12-31	*2013-12-31*
Personalens källskatt	1 514	1 192
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 586	1 248
Skuld mervärdesskatt	14 408	10 668
	17 508	**13 108**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Lön	66 700	37 800
Semesterlöneskuld	33 590	20 611
Räntor	26 001	27 175
Förutbetalda avgifter/hyror	206 066	173 465
Borevision	7 596	7 430
El	13 386	14 308
Fjärrvärme	46 017	43 948
Renhållning	943	899
Snöröjning	3 169	4 930
	403 468	**330 565**

EB

allabrf.se

Boden 2015 -05-22

Tommy Melander

Daniel Risberg

Susann Söderström

Göta Hansson

Robin Boqvist

Nea Goldkuhl

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-06-01

Christer Öberg
Av föreningen vald revisor

Johanna Sandberg Rova
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision
förordnat revisionsbolag

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk inom föreningen. Tillgångarnas värde bör täcka de långfristiga skulderna och eget kapital. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader. Finansiella anläggnings-tillgångar kan vara värdepapper mm med löptid överstigande ett år.

Avräkning HSB Norr ek. f.
Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Norr. HSB Norr betalar ränta till föreningen på dessa medel.

Avskrivningar
Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivning görs för att fördela kostnader över flera år.

Balanserat resultat
Föreningens samlade vinst/förlust över åren. När saldot blir negativt uppstår en ansamlad förlust.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångar är själva byggnaderna, mark, kund- och hyresfordringar, kassa och pengar som finns på banken. Skulderna är till största delen lån på fastigheten.

Eget kapital
Insatser som betalades vid föreningens bildande tillsammans med yttre underhållsfond, upplåtelseavgifter och föreningens genom åren ansamlade vinster/förluster bildar föreningens eget kapital.

Fond för inre underhåll
Lägenheternas samlade innehav för inre underhåll. Pengarna som finns i fonden och tas från föreningens kassa tillhör lägenheten och innehavaren får disponera medel ur fonden för underhåll/förbättringar i lägenheten.

Fond för yttre underhåll
Fonden för yttre underhåll består av ansamlade vinster öronmärkta för att täcka framtida kostnader för underhåll. Avsättningen till fonden föreslås av styrelsen vilken grundar sig på föreningens underhållsplan. Dispositionen (det stämman, på styrelsens förslag, beslutar att lyfta från fonden) bör motsvara årets underhållskostnad. Styrelsens förslag godkänns/avslås av stämman.

Fordringar
Fordringar delas upp på långfristiga och kortfristiga. Kortfristiga fordringar förfaller inom ett år medan långfristiga förfaller efter mer än ett år. Exempelvis kundfordringar och hyresfordringar som avser kundfakturor respektive obetalda hyror.

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter
Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år respektive intäkter som härrör till räkenskaps-året men ännu ej bokförts.

Inventarier
Objekt som inte är fast förankrat i byggnaden, t ex gräsklippare, möbler mm där inte kostnaden tas direkt utan beloppet skrivs av under 5 år.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Kortfristig del av långfristiga skulder
Nästa års amortering av fastighetslån är kortfristig del eftersom den skall betalas inom ett år medan skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare benämns långfristig skuld.

Likviditet
Föreningens betalningsberedskap på kort sikt. Likviditet är omsättningstillgångarna i förhållandet till kortfristiga skulder. Om omsättnings-tillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Omsättningstillgång
Tillgång som inte är anläggningstillgång, för kortvarigt bruk, dvs mindre än ett år.

Resultaträkning
Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. När intäkter och kostnader summeras uppkommer ett överskott eller underskott, vilket blir årets resultat.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Soliditet betecknas som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet.

Ställda säkerheter/Ansvarsförbindelser
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar/pantbrev, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Ansvarsförbindelser kan vara garantier där åtaganden inte alltid måste infrias.

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter
Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura inte erhållits per bokslutsdagen resp intäkter t ex hyror som betalats före årsskiftet men avser nästa år.

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bränna i Boden, org. nr 798500-0475

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bränna i Boden 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Brf Bränna i Bodens 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 Bränna i Boden 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.

Boden den 7/6 2015

Johanna Sandberg Rova
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision förordnat revisionsbolag

Christer Öberg
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder: Renovering av tvättstuga och källare planeras samt iordningsställande av hobbyrum.

Planerade åtgärder ska finansieras med likvid medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2015 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 561 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.
Motorvärmaplatserna höjdes från 100 kr/månad till 125 kr/månad fr o m 2015-01-01 och frysrumsplats höjdes från 50 kr/månad till 75 kr/månad från samma datum.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 715 321 kr. Under året har föreningen amorterat 162 012 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Tommy Melander	ordförande
Daniel Risberg	vice ordförande
Susann Söderström	sekreterare
Göta Hansson	ledamot
Robin Boqvist	ledamot
Nea Goldkuhl	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Mait Kågebjer
Lena Söderström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tommy Melander, Susann Söderström och Robin Boqvist samt suppleanten Lena Söderström.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tommy Melander, Daniel Risberg, Susann Söderström och Robin Boqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christer Öberg med Carola Larsson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Öberg ohc Lena Sundberg med Gunilla Öberg som sammankallande.

Studie och fritidsverksamhet

Vid årets städdag bjöd föreningen på korvgrillning och kaffe. En surströmmingsfest och luciafika har också anordnats under året. EB

allabrf.se

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Göta Hansson samt Daniel Risberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-26. Vid stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar samt 3 ej röstberättigade.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Team Renberg och Eriksson AB (TRE AB), avtal om elhandel med Luleå Energi, avtal om tv-tjänster med ComHem och HSB Norr som handhar den administrativa förvalningen. Lokalvården ombesörjs Ann-Marie Andersson och Göta Hansson.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Övrigt

Uppmärkning av förrådsutrymmen samt övrigt som förvaras i gemensamma utrymmen har gjorts. Föremål som ej är märkta samlas ihop för att efter ytterligare utskick om märkning slängas.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2014	*2013*	*2012*	*2011*	*2010*
Nettoomsättning i tkr	2 003	1 983	1 939	1 900	1 879
Resultat efter fin.poster i tkr	247	220	-382	262	174
Årsavgifter bostäder, kr/m2	561	561	540	525	507
Driftskostnad, kr/m2	284	297	294	291	294
Låneskuld, kr/m2	1 496	1 539	1 581	1 624	1 666
Yttre underhållsfond, kr/m2	292	266	368	285	229
Likviditet i %*	182	157	125	141	158
Soliditet i %**	29	27	25	27	25
Genomsnittlig ränta lån i %	3,2	3,3	3,4	3,1	2,9

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder
**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen har god ekonomi och samtliga lokaler är uthyrda.

allabrf.se

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 083 211
Årets resultat	247 447
Totalt att disponera	**1 330 658**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Reservering till yttre underhållsfond, enligt budget	247 000
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	-36 963
Balanseras i ny räkning	1 120 621
Summa	**1 330 658**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01-2014-12-31*	*2013-01-01-2013-12-31*
Nettoomsättning	*1*	**2 002 819**	**1 983 316**
Fastighetskostnader			
Drift	*2*	-1 082 893	-1 028 574
Övriga externa kostnader	*3*	-19 346	-21 799
Underhåll	*4*	-36 963	-133 835
Personalkostnader	*5*	-170 765	-125 865
Avskrivningar	*6*	-270 121	-270 062
		-1 580 088	-1 580 135
Rörelseresultat		**422 731**	**403 181**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	9 171	14 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-184 455	-197 947
		-175 284	-183 642
Resultat efter finansiella poster		**247 447**	**219 539**
Resultat före skatt		**247 447**	**219 539**
Aktuell skatt		**-**	**-**
Årets resultat		**247 447**	**219 539**

EB

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	7 339 824	7 603 170
Inventarier	*10*	23 432	2 440
		7 363 256	7 605 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**7 363 756**	**7 606 110**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*11*	2 441	120
Aktuell skattefordran		19 436	19 436
Avräkning HSB Norr ek för		1 895 738	1 462 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	36 296	33 400
		1 953 911	1 515 800
Kassa och bank	*13*	1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		1 955 411	1 517 300
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 319 167**	**9 123 410** EB

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*14*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		145 759	145 759
Upplåtelseavgift		99 640	99 640
Yttre underhållsfond		1 114 605	1 016 440
		1 360 004	1 261 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 083 211	961 837
Årets resultat		247 447	219 539
		1 330 658	1 181 376
Summa eget kapital		**2 690 662**	**2 443 215**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	5 553 309	5 715 321
		5 553 309	5 715 321
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*16*	162 012	162 012
Leverantörsskulder		100 690	93 151
Fond för inre underhåll	*17*	391 066	365 466
Övriga skulder	*18*	17 960	13 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	403 468	330 565
		1 075 196	964 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 319 167**	**9 123 410**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	*7 011 000*	*7 011 000*
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	*7 011 000*	*7 011 000*
Ansvarsförbindelser	*1 346*	*1 031*

allabrf.se

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kr om inget annat anges

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). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningar 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 föregående årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning 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. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -100 år och sker i snitt med 1,9% på anskaffningsvärdet.

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

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktredovisning
Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Skatt
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 procent. Föreningen har inget underskottsavdrag att utnyttja.

Yttre underhållsfond
Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Det redovisade resultatet visar resultatet utan avsättningar till yttre underhållsfonden. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Beslutande organ är föreningsstämman.

allabrf.se

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	*2013*
Avgifter	1 416 288	1 416 288
Hyresintäkter	552 884	524 518
Intäkter el	55 469	63 878
Övriga intäkter	46 278	49 332
	2 070 919	**2 054 016**

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-68 100	-68 100
Rabatter/Avdrag	-	-2 600
	2 002 819	**1 983 316**

Not 2 Drift

	2014	*2013*
Fastighetsskötsel	88 062	119 666
Reparationer	126 442	50 977
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	129 253	127 033
Uppvärmning	384 473	392 135
Vatten	74 282	67 536
Renhållning	43 960	45 704
Förvaltningskostnader	129 419	121 641
Försäkring	41 116	38 527
Fastighetsskatt/avgift	41 163	41 163
Kommunikation och media		
Kabel-TV	24 723	24 192
	1 082 893	**1 028 574**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	*2013*
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 110	1 768
Telefon och porto mm	1 200	1 200
Riskkostnader	935	416
Bolagsverket, gåvor	1 151	6 298
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 950	12 117
	19 346	**21 799**

Not 4 Underhåll

	2014	*2013*
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	27 935
Utfört underhåll installationer	36 963	49 650
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	56 250
	36 963	**133 835** EB