

Årsredovisning

för

Brf Tjädern 1

778000-0845

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Tjädern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-08-21.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Surahammar 9:132 bebyggdes 1939 av C A Fridlund.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 10 st lägenheter.

Dessutom finns 2 st garage och 8 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 526 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-28 bestått av:

Ordinarie	Sofia Lind	Ordf.
	Emil Lindgren	
	Annika Hofferek	
	Robin Orrell	

Suppleant	Johan Skoglund
-----------	----------------

Fram till föreningsstämman var Johanna Högback ordinarie ledamot.

Revisor

Ordinarie	Annie Svedlin
-----------	---------------

Suppleant	Veronika Åsberg
-----------	-----------------

Fastighetens tekniska status
1994 Tak, fönster, balkong och fasadrenovering
1997/98 Elledningar
1999 Dörrar
2002 Byte av huvudledning för kallvatten
2003 Byte av värmeväxlare
2009 OVK-besiktning, el-uttag i trapphus samt byte av radiatorventiler.
2011 Målning och byte mattor i trapphus.
Stamrenovering pågår allt efter behov.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 29 797 kronor. Kostnaden avser i huvudsak installation av motorvärmarruttag.

Översyn och renovering av grunden.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (3) st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 1 (0) protokollfört sammanträde.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna och trappstädningen av Hallsta Städ AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Årsavgifter

Fr o m 2013-07-01 höjdes årsavgiften med 5 %. Föregående höjningar var 2006-07-01 med 5 % och 2004-10-01 med 5 %.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Vid försenad betalning med en månadsavgift lämnas ärendet omgående vidare till kronofogdemyndigheten vilket innebär extra kostnader både för föreningen och medlemmen. Dessutom blir avgiftshöjning nödvändig.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	395	379	375	370
Resultat efter finansiella poster (tkr)	80	8	-8	-12
Soliditet (%)	5	-9	-10	-7
Kassalikviditet (%)	338	268	271	254
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	10	10	1	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	28	18	8	7
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	734	734	699	699
Lån kronor per kvm yta	925	1 021	1 115	1 211

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-92 548
årets vinst	80 145
	-12 403

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	10 000
i ny räkning överföres	-22 403
	-12 403

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		395 159	379 265
Övriga rörelseintäkter		1 955	12 595
Summa rörelseintäkter		397 114	391 860
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-231 661	-240 998
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-37 674	-44 635
Personalkostnader	6	-9 238	-10 274
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 090	-64 090
Summa rörelsekostnader		-294 663	-359 997
Rörelseresultat		102 451	31 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		651	1 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 957	-25 177
Summa finansiella poster		-22 306	-23 673
Resultat efter finansiella poster		80 145	8 190
Resultat före skatt		80 145	8 190
Årets resultat	7	80 145	8 190

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	207 394	223 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 532	0
Övriga fordringar	9	184 536	158 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5 598	6 715
Summa kortfristiga fordringar		191 666	165 154
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		177 244	176 610
Summa omsättningstillgångar		368 910	341 764
SUMMA TILLGÅNGAR		576 304	565 248

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 000	15 000
Yttre reparationsfond		27 727	18 221
Summa bundet eget kapital		42 727	33 221
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-92 548	-90 738
Årets resultat	12	80 145	8 190
Summa fritt eget kapital		-12 403	-82 548
Summa eget kapital		30 324	-49 327
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	436 989	486 989
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Inre reparationsfond		1 842	1 348
Leverantörsskulder		9 730	808
Skatteskulder		377	219
Övriga skulder	14	11	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	47 031	75 211
Summa kortfristiga skulder		108 991	127 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		576 304	565 248
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		1 148 900	1 148 900
Summa ställda säkerheter		1 148 900	1 148 900

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas 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.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1939. Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 336 841 (336 841) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	25 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	10 207	7 888
Årsavgifter bostäder	386 340	377 142
Hysesbortfall ./.	-1 388	-1 607
Avsagda bostäder (BRF) ./.	0	-4 158
Övriga ersättningar och intäkter	1 955	2 595
Köpeskilling avyttring avsagd lägenhet	0	10 000
	397 114	391 860

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	29 797	21 526
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	9 794
	29 797	31 320

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	12 827	13 550
Yttre skötsel / Snöröjning	4 250	7 150
Fastighetsel	12 020	15 812
Uppvärmning	88 925	94 132
Vatten	24 602	23 011
Sophämtning	19 616	19 616
Fastighetsförsäkring	16 496	15 301
Kabel-TV / Internet	18 395	16 380
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	4 734	4 726
	201 865	209 678

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	5 066	3 699
Förvaltningsarvode	31 688	31 268
Övriga externa tjänster/kostnader	180	180
Övriga förbrukningsinventarier/material	740	9 488
	37 674	44 635

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	8 000	8 000
Sociala avgifter	1 238	2 274
	9 238	10 274

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	80 145	8 190
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	16 090	64 090
Gjorda amorteringar	-50 000	-50 000
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-10 000	-10 000
	36 235	12 280

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 466 784	1 466 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 466 784	1 466 784
Ingående avskrivningar	-1 244 966	-1 180 876
Årets avskrivningar	-16 090	-64 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 261 056	-1 244 966
Utgående redovisat värde	205 728	221 818
Taxeringsvärden byggnader	1 217 000	1 217 000
Taxeringsvärden mark	361 000	361 000
	1 578 000	1 578 000
Bokfört värde byggnader	205 728	221 818
Bokfört värde mark	1 666	1 666
	207 394	223 484

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	184 536	158 439
	184 536	158 439

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 598	5 300
Förutbetald kabel-TV	0	1 415
	5 598	6 715

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 000	18 221	-90 737	8 190
Justering inre fond		-494		
Disposition av föregående års resultat:		10 000	-1 810	-8 190
Årets resultat				80 145
Belopp vid årets utgång	15 000	27 727	-92 547	80 145

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 10 000 / 0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	80 145	8 190
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	16 090	64 090
Likviditet från resultatet	96 235	72 280
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-26 512	-36 424
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	26 097	35 776
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-18 595	15 616
Likviditet från rörelsekapitalet	-19 010	14 968
Akkumulerad likviditet från rörelsen	77 225	87 248
Justering inre fond	-494	0
Amortering lån	-50 000	-50 000
Likviditet från investeringar och lån	-50 494	-50 000
Årets kassaflöde	26 731	37 248
Likvida medel		
Kassa och bank	177 244	176 610
Avräkning ISS Facility Services AB	184 536	158 439
Likvida medel vid årets slut	361 780	335 049

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	4,46	2015-06-25	486 989	536 989
			486 989	536 989
Kortfristig del av långfristig skuld			-50 000	-50 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 236 989 kronor.

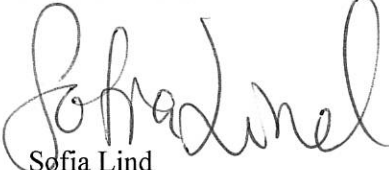
Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga skulder / skattekonto	11	0
	11	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	8 000
Upplupna sociala avgifter	0	2 513
Upplupna räntekostnader	1 629	1 796
Förskottsbetalda hyror och avgifter	33 244	28 754
Upplupna uppvärmningskostnader	12 157	10 968
Upplupna elavgifter	0	2 692
Upplupna reparationer och underhåll	0	18 060
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 427
	47 030	75 210

Surahammar den



Sofia Lind



Emil Lindgren



Robin Orrell



Johan Skoglund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .



Annie Svedlin
Revisor