

Årsredovisning

för

Brf Aronia

783200-0819

Räkenskapsåret

2013-07-01 – 2014-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Aronia får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

Förvaltningsberättelse

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 2006-01-13.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Resedan 6 bebyggdes 1956 och är belägen i Falun kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 40 lägenheter och 2 lokaler, varav båda lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 7 garage och 25 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kokvrå		
6 st 1 rum och kök		
22 st 2 rum och kök		
8 st 3 rum och kök	Total bostadsyta 2 131 kvm	Total lokalyta 237,5 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-11-26 bestått av:

Ordinarie	Lena Sundström	Ordf.
	Ingrid Gäwerth	Sekr.
	Emelie Langer-Strömberg	Vice ordf.
	Åke Pettersson	Ledamot

Suppleanter	Kent Lindgren
	Anna Westin

Revisorer

Ordinarie	Anne-Marie Thorsson	
	Göran Nordkvist	KPMG AB

Suppleant	Stefan Rystedt
	KPMG AB

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under år 2008/2009 genomfördes stamreovering och byte av kallvattenledningar.

Under år 2009/2010 genomfördes byte av 5 st källarytterdörrar.

Under år 2011/2012 genomfördes byte av värmepump.

Under år 2012/2013 genomfördes översyn av yttertak.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2013/2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012/2013.

OVK besiktning har skett 2011/2012.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 47 (49) st medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Åke Pettersson.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Den yttre och inre fastighetsskötseln, samt fastighetsjour har ombesörjts av Riksbyggen.

Trappstädningen har ombesörjts av Gunvor Rogndahl.

Arvoden och löner framgår av specifikation till resultaträkning.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.

Fastigheten är beskattad med hel skatt/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.

För föreningens fastighet blir det 37 188 kronor, (40 lägenheter * 1 217 = 48 680 kronor, jämfört med 0,3% av 12 396 000 = 37 188 kronor).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 2 644 111 (2 644 111) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 41 073 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 42 000 kronor.
Reparationerna har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med egna medel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och eventuellt underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för år 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m 2014-01-01.
Genomsnittlig avgift per 2014-06-30 uppgår till 694 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	1 575 775	1 548 406	1 562 326	1 535 549	1 512 526
Resultat före reservering	245 377	-24 253	52 744	126 409	-9 119
Reservering yttre reparationsfond	80 000	80 000	75 000	50 000	80 000
Saldo yttre reparationsfond	360 479	280 479	205 479	205 479	155 479
Lån per kvm bostadsyta	2 153	2 231	2 315	2 401	2 695
Kassalikviditet (%)	<u>386</u>	352	340	321	342
Årsavgift bostäder kronor/kvm	<u>694</u>	680	680	680	654

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	252 770
årets vinst	245 377
	498 147

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	80 000
i ny räkning överföres	418 147
	498 147

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

Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Föreningens intäkter	1	1 575 775	1 548 406
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-83 073	-177 858
Driftskostnader	3	-759 187	-855 672
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-85 555	-88 574
Personalkostnader	5	-81 489	-72 507
Avskrivningar	6	-170 117	-170 117
Resultat före finansiella poster		396 354	183 678
Övriga ränteintäkter	7	6 049	8 140
Räntekostnader	8	-157 027	-216 071
Resultat efter finansiella poster		245 377	-24 253
Resultat före skatt		245 377	-24 253
Årets resultat		245 377 <i>vinst</i>	-24 253

Balansräkning

Not

2014-06-30

2013-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	3 971 319	4 141 436
Mark		102 500	102 500
		4 073 819	4 243 936

Summa anläggningstillgångar		4 073 819	4 243 936
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Lager		28 438	34 125
Hyses- och avgiftsfordringar		60	0
Övriga fordringar	10	1 330	9 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	74 988	72 946
		104 816	116 109

Kassa och bank

Kassa och bank		584 664	580 381
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 089 818	794 572
		1 674 481	1 374 953

Summa omsättningstillgångar		1 779 298	1 491 062
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		5 853 117	5 734 998
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		72 215	72 215
Upplåtelseavgifter		38 085	38 085
Yttre reparationsfond		360 479	280 479
		470 779	390 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		252 770	357 022
Årets resultat		245 377	-24 253
		498 147	332 770
Summa eget kapital		968 926	723 549
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	4 423 407	4 587 371
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		163 964	166 424
Leverantörsskulder		62 095	51 947
Skatteskulder		2 685	0
Övriga skulder	14	51 706	49 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	180 334	156 485
Summa kortfristiga skulder		460 784	424 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 853 117	5 734 998
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 246 700	6 246 700
		6 246 700	6 246 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

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. Linjär avskrivningsmetod används.

Kvarstående avskrivningstid

Byggnader	35 år
Yttertak	10 år
Bergvärmeanläggning	15 år
Stambyte/kallvattenledn.	14 år
Ytterdörrar	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. 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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Hysesintäkter lokaler	49 920	49 920
Hysesintäkter garage	21 000	21 000
Hysesintäkter p-platser	45 000	44 970
Årsavgifter bostäder	1 463 760	1 449 276
Hysesrabatt lokaler ej momsreg	0	-11 820
Hysesbortfall ./.	-4 950	-5 690
Debiterade avgifter	240	240
Ersättningar och intäkter	805	510
	1 575 775	1 548 406

Not 2 Underhållskostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Löpande reparationer	41 073	99 003
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	42 000	78 855
	83 073	177 858

Not 3 Driftkostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	151 586	147 416
Fastighetsel	49 046	52 721
Uppvärmning	259 987	293 858
Vatten	118 039	115 871
Sophämtning	40 112	41 994
Fastighetsförsäkring	38 810	34 853
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	51 091
Kabel-TV och internet	55 347	53 952
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	41 088	41 088
Övriga driftkostnader	5 172	22 828
	759 187	855 672

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
Administration, kontor och övrigt	14 194	17 902
Revisionsarvode	12 758	12 489
Förvaltningsarvode	48 178	47 428
Övriga externa tjänster	10 425	10 755
	85 555	88 574

Not 5 Personalkostnader

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
Löner	39 000	36 500
Styrelse- och mötesarvoden	33 500	28 700
Sociala avgifter	8 989	7 307
	81 489	72 507

Not 6 Avskrivningar

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
Byggnad	83 679	83 679
Om/tillbyggnad	86 438	86 438
	170 117	170 117

Byggnad skrivs av enligt plan tom 2049-06-30.

Yttertak skrivs av enligt plan med kronor 22 455 tom 2024-06-30.

Bergvärmeanläggning skrivs av enligt plan med kronor 22 380 tom 2029-06-30.

Stambyte och byte av kallvattenledningar skrivs av enligt plan med kronor 30 478 tom 2028-06-30.

Ytterdörrar skrivs av enligt plan med kronor 11 125 tom 2019-06-30.

Not 7 Övriga ränteintäkter

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
Ränteintäkter	5 975	8 133
Överskatteränta	74	7
	6 049	8 140

Not 8 Räntekostnader

	2013-07-01	2012-07-01
	-2014-06-30	-2013-06-30
Räntekostnader	157 027	216 071
	157 027	216 071

Not 9 Byggnader

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 963 105	9 963 105
Ingående nyttjande av yttre reparationsfond	-1 500 000	-1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 463 105	8 463 105
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 321 669	-4 151 552
Årets avskrivningar enligt plan	-170 117	-170 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 491 786	-4 321 669
Utgående redovisat värde	3 971 319	4 141 436
Taxeringsvärden byggnader	9 471 000	9 471 000
Taxeringsvärden mark	3 315 000	3 315 000
	12 786 000	12 786 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad med 2 928 739 (3 012 418) kronor, yttertak 224 570 (247 025) kronor, bergvärmeanläggning 335 700 (358 080) kronor, stambyte och byte kallvattenledningar 426 685 (457 163) kronor, ytterdörrar 55 625 (66 750) kronor.

Not 10 Övriga fordringar

	2014-06-30	2013-06-30
Skattefordran	0	7 983
Avräkning skattekonto	1 330	1 055
	1 330	9 038

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Förutbetald försäkring	20 329	18 481
Upplupna ränteintäkter	2 430	3 230
Förutbetald kabel-tv	13 985	13 686
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	38 244	37 549
	74 988	72 946

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 215	38 085	280 479	357 023	-24 253
Disposition av föregående års resultat:			80 000	-104 253	24 253
Årets resultat					245 377
Belopp vid årets utgång	72 215	38 085	360 479	252 770	245 377

Not 13 Fastighetslån

	2014-06-30	2013-06-30
Långivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek AB - 2,53% - 2017-04-30	464 560	480 956
Stadshypotek AB - 3,62% - 2014-10-30	381 376	398 328
Stadshypotek AB - 3,88% - 2015-10-30	1 284 598	1 341 690
Stadshypotek AB - 2,95% - 2018-04-30	2 456 837	2 532 821
Avgår kortfristig del ./.	-163 964	-166 424
	4 423 407	4 587 371

Not 14 Övriga skulder

	2014-06-30	2013-06-30
Inre reparationsfond	29 629	29 629
Källskatter	13 993	12 553
Avr lagstadgade sociala avg	5 530	4 436
Övriga skulder	2 554	2 604
	51 706	49 222

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (0) kronor och uttag har skett med 0 (3 363) kronor.

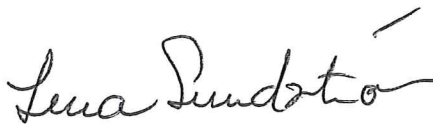
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Uppl räntekostnad Externt	19 166	21 136
Förskottsbetalda hyror/avgifter	114 249	85 867
Upplupna VA avgifter	20 242	19 544
Upplupna uppvärmningskostnader	5 259	9 044
Upplupna elavgifter	5 956	5 657
Upplupna renhållningsavgifter	6 462	6 537
Beräknat arvode för revision	9 000	8 700
	<u>180 334</u>	156 485

Falun 2014- 09 - 09



Åke Pettersson



Lena Sundström



Ingrid Gäwerth



Emelie Langer-Strömberg

4400 BRF ARONIA

Falun

	RESULTAT 2012/2013	RESULTAT 2013/2014	BUDGET 2014/2015
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter lokaler	50	50	50
Hysesintäkter garage	21	21	21
Hysesintäkter p-platser	45	45	45
Årsavgifter bostäder	1 449	1 464	1 478
Hysesrabatt hysesintäkter ./.	-12	0	0
Hysesbortfall (outhyrt) ./.	-6	-5	-5
Övriga intäkter	1	1	0
Fakturerade kostnader	0	0	0
RÖRELSENS INTÄKTER	1 548	1 576	1 589
Fastighetsskötsel entr.	147	152	157
Sotning	0	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	0	0
Yttre skötsel	0	0	15
Löpande reparationer/underhåll	99	41	80
Planenligt underhåll	79	42	240
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	0
Pågående om- och tillbyggnad	0	0	0
Investeringar enl underhållsplan	0	0	0
.. varav skall aktiveras ./.	0	0	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	0	0	0
Elavgifter	53	49	55
Uppvärmning	294	260	310
Vatten & avlopp	116	118	127
Sophämtning	42	40	42
Fastighetsförsäkringar	35	39	43
Självrisk/reparation försäkringsskador	61	0	0
Försäkringsersättningar	-10	0	0
Kabel-TV	54	55	57
Fastighetsskatt	41	41	41
Övr förbrukningsinventarier/material	23	5	5
Styrelse- & revisionsarvode	41	46	47
Förvaltningsarvoden	47	48	49
Övriga förvaltningskostnader	29	25	25
Löner	36	39	39
Lagstadgade sociala avgifter	7	9	23
Avskrivning byggnad	84	84	84
Avskrivning om- och tillbyggnader	86	86	86
RÖRELSENS KOSTNADER	1 364	1 179	1 525
RÖRELSENS RESULTAT	184	397	64
Ränteintäkter från bank	8	6	4
FINANSIELLA INTÄKTER	8	6	4
Räntekostnader fastighetslån	216	157	145
FINANSIELLA KOSTNADER	216	157	145
Statlig skatt	0	0	0
RESULTAT	-24	246	-77
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	180
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-80	-80	-100
	-104	166	3

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 0%