

Årsredovisning

Brf Odlaren 4

Org nr 769627-1555

Styrelsen för Brf Odlaren 4
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2013-11-15 – 2014-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Odlaren 4

Ruutsvägen 5, 832 43 Frösön

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2014-06-23 fastigheten Odlaren 4 på Frösön i Östersunds kommun. Adress; Ruutsvägen 5, Frösön. § Huset byggdes 1972 och består av ett flerfamiljshus med källare/suterräng och 2,5 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 1 151 kvm.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 43 kvm

8 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 56 kvm

5 st 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 78 kvm

2 st 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 94 kvm

Av dessa lägenheter 18 lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 22 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2013;

Byggnad	5 600 000
Mark	<u>1 728 000</u>
	7 328 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-15 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-13

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-11-15.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 18 st medlemmar fördelade på 15 st medlemslägenheter samt 3 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen inklusive trappstädning har utförts av HSB Mitt.

Avtal finns med Jämtkraft om el- och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med COM Hem för kabel-TV.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma under våren 2014 haft följande sammansättning

Mats Ebbesson	Ledamot
Jessica Kärnlund	Ledamot
Ulrika Magnusson Sundqvist	Ledamot
Martin Persson	Ledamot

Revisorer

Andreas Wassberg, Deloitte AB

Valberedning

vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 4 protokollförda möten samt ett antal byggmöten

Årets överlåtelse/upplåtelse

Under året har 15 upplåtelse skett

Vid lägenhetsöverlåtelse kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Händelser under räkenskapsåret

Under året förvärfvade föreningen fastigheten Odlaren 4 från Frösö Fastigheter AB.

Föreningen har påbörjat arbetet med renovering av badrum

Framtida utveckling

Under 2015 kommer badrumsrenoveringarna att starta och avslutas kring den 8 maj.

Nästa projekt är byte av utrustning i värmecentral. Arbetet förväntas starta 2015 och vara färdigställt 2016. Eventuellt skall ny utrustning införskaffas till tvättstugan.

Avgiften och hyrorna för bostäderna kommer fr om 1 april att höjas med 2 %.

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och en ha en fortsatt välskött förening.

Föreningens ekonomi

Detta är föreningens första räkenskapsår och verksamheten startade i samband med köpet av fastigheten.

Förening har i den ekonomiska planen och den tekniska beskrivningen avsatt medel för framtida underhåll med cirka 2 770 000 kr

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>63 078</u>
	63 078

Styrelsen föreslår stämman att

Enligt stadgarna avsätta

till yttre fond	21 984
i ny räkning överföres	<u>41 094</u>
	63 078

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

4

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-11-15 2014-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyresintäkter	1	406 121
Övriga intäkter	2	10 000
Summa rörelseintäkter		416 121
 Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	3	-171 618
Övriga externa kostnader	4	-19 672
Avskrivningarav materiella anläggningstillgångar	5	-48 767
Summa rörelsekostnader		-240 057
Rörelseresultat		176 064
 Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter		50
Räntekostnader fastighetslån		-113 036
Resultat efter finansiella poster		63 078
 Skatt på årets resultat		0
 ÅRETS RESULTAT		63 078



BALANSRÄKNING

Not 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	6	14 329 428
Pågående nyanläggningar	6	25 529
		0
		14 354 957

Summa anläggningstillgångar

14 354 957

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 118
		26 118

Kassa och bank

3 081 357

Summa omsättningstillgångar

3 107 475

SUMMA TILLGÅNGAR

17 462 432



BALANSRÄKNING

Not 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		9 162 463
		9 162 463
Fritt eget kapital		
Årets resultat		63 078
		63 078
Summa eget kapital		9 225 541
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	9	8 148 349
		8 148 349
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9	4 452
Leverantörsskulder		29 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	54 605
		88 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 462 432

POSTER INOM LINJEN

2014-12-31

Ställda säkerheter	11	8 730 000
Ansvarsförbindelser		Inga

KASSAFLÖDESANALYS

2013-11-15
2014-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	176 064
Årerföring gjorda avskrivningar	48 767

Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter

224 831

Erhållen ränta	50
Erlagd ränta	-113 036

Kassaflöde från den löpande verksamheten

111 845

Förändring av rörelseresultat

Kortfristiga fordringar - förändring	-26 118
Leverantörsskulder- förändring	29 485
Kortfristiga skulder - förändring	54 605

Kassaflöde från rörelseresultat

57 972

Investeringsverksamheten

Investering i anläggningstillgång	-14 378 195
Pågående arbeten	-25 529

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-14 403 724

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	9 162 463
Upptagna lån	8 730 000
Amortering av skuld	-577 199

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

17 315 264

Årets kassaflöde

3 081 357

Likvida medel vid årets början

0

Likvida medel vid årets slut

3 081 357



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad
värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas
nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1,00%
-----------	-------

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla
fram till år 2016. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 217 kr för varje
bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.
Föreningen har under 2014 betalt till säljaren 11 523 kr i fastighetsavgift avseende del av år 2014.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet
eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.
lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Inga styrelsearvoden har utbetalts.



Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Arsavgifter och hyresintäkter	2013-11-15 2014-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	278 265
Hyreintäkter bostäder	88 973
Hyresintäkter garage o p-plats	39 596
Övriga tillägg	8 995
Vakanser	-9 708
Summa	406 121
 Not 2 Övriga intäkter	 2013-11-15 2014-12-31
Övriga intäkter	10 000
Summa	10 000
 Not 3 Driftkostnader	 2013-11-15 2014-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>	
Fastighetsskötsel entreprenad	-22 863
Snöröjning o markunderhåll	-344
Bevakning o Besiktningskostnader	-220
Summa	-23 427
 <u>Reparationer</u>	
Reparation installationer	-2 120
Reparation utvändigt	-950
Reparation tomt	-1 812
Summa	-4 882
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>	
El	-27 785
Värme	-64 670
Vatten o avlopp	-12 972
Sophämtning	-8 873
Kabel tv, bredband, porttelefon	-8 680
Summa	-122 980
 <u>Övrigt</u>	
Fastighetskatt/avgift	-11 793
Fastighetsförsäkring	-8 536
Summa	-20 329
 Summa driftkostnader	 -171 618

4

Not 4 Övriga externa kostnader		2013-11-15
		2014-12-31
Förvaltningsarvode		-17 189
Övriga administrationskostnader		-2 483
Summa		-19 672

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		2013-11-15
		2014-12-31
Avskrivningar på byggnader		-48 767
Summa		-48 767

Not 6 Byggnader och mark		
Byggnader		2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde		0
Årets anskaffningar		14 378 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		14 378 195
Ingående avskrivningar enligt plan		0
Årets avskrivningar enligt plan		-48 767
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-48 767
Utgående redovisat värde		14 329 428
Varav;		
Bokfört värde mark		3 390 491
Bokfört värde byggnad		10 938 937
Utgående bokfört värde		14 329 428
Taxeringsvärden		
Byggnader		5 600 000
Mark		1 728 000
Summa		7 328 000

Pågående nyanläggning

Ingående anskaffningsvärde		0
Årets anskaffningar		25 529
Utgående bokfört värde		25 529

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		2014-12-31
Förutbetald fastighetsskötsel		15 313
Förutbetald försäkring		6 713
Förutbetald kabel tv		4 092
Summa		26 118

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Yttre repfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång			
Året inbetalning	9 162 463		
Resultatdisp.enl föregående års stämmobeslut			
Årets resultat			63 078
Belopp vid årets utgång	9 162 463		63 078

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2014-12-31
Swedbank	2,52%	2017-04-25	2 998 985
Swedbank	2,97%	2019-04-25	3 498 816
Swedbank	1,75%	2015-03-28	1 655 000
Summa			8 152 801
Nästa års beräknade amortering			4 452
Amortering år 2-5			17 808
Amortering efter år 5			<u>8 130 541</u>
Summa skuld			8 152 801

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31
Förutbetalda avgifter	52 948
Upplupen ränta	<u>1 657</u>
Summa	54 605

f

Not 11 Ställda säkerheter

2014-12-31

Skulder till kreditinstitut
Fastighetsinteckningar

8 730 000

Summa

8 730 000

Frösön ²¹ / ⁵ 2015

Mats Ebbesson



Jessica Kärnlund



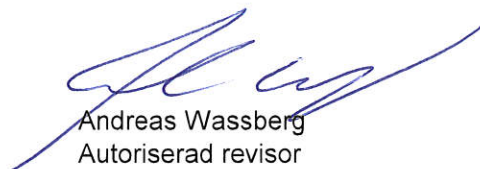
Ulrika Magnusson Sundqvist



Martin Persson



Östersund den ²⁵ / ⁵ - 2015



Andreas Wassberg
Autoriserad revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odlaren 4 Organisationsnummer 769627-1555

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odlaren 4 för år 2013-11-15--2014-12-31.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisor 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 Odlaren 4s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Odlaren 4 för år 2013-11-15--2014-12-31.

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 revisionsssd 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 bostadsrättslagen, 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.

Östersund den 25 maj 2015
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor