



Årsredovisning

BRF ANDERS SALT
1/7 2013 – 30/6 2014
Org nr 785000-0089

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Anmälan av protokollskrivare
- d) Val av justeringsmän tillika rösträknare
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Godkännande av dagordning
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisionsberättelsen
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och suppleanter
- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l) Fråga om arvoden
- m) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor och suppleant
- p) Val av valberedning
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ANDERS SALT får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jan Danielsson	Ordförande	Utsedd av
Ulrik Sunnvius	Sekreterare	Stämman
Mikael Wall	Ledamot	Stämman
Tobias Lindkvist	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Anna-Karin Liljevall	Stämman
----------------------	---------

Ordinarie revisorer

Eva-Lena Norgren	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Pia Rytter	Stämman
------------	---------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 4:5 i Gävle kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954 av Diös. Fastighetens adress är Sofiaplan 22, 24 och S Stapeltorgsgatan 22 A - B.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4 rok med uthyrningsrum
9	17	4	2	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	8	13

Total bostadsarea:	2 134 m ²
Total lokalaria:	238 m ²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Gävle har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 37 604 kr och planerat underhåll för 36 191 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Utfört underhåll	År
Fasadrenovering	1990-1991
Fjärrvärmeanslutning	1992-1993
Utökning av parkeringsplatser	1997-1998
Renovering av kall- och varmvattenledningar, tvättstuga och torkrum	1998-1999
Byte av termostatventiler	2011-2002
Stamrust	2007-2008
Balkongrenovering, ny elinstallation, fördelningsmätning av el	2008-2009
Fönsterrenovering, inbyggnad av trapp, åtgärder efter OVK-besiktning	2009-2010
Plattläggning av altaner	2010-2012
Asfaltering av garagedfart	2011-2012
Byte av stamventiler på värmesystemet	2012-2013
Plattläggning och plantering vid uteplats	2012-2013
Byte av trasiga takpannor	2013-2014
Målning av garageportar	2013-2014

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 202 100 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 november 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 47

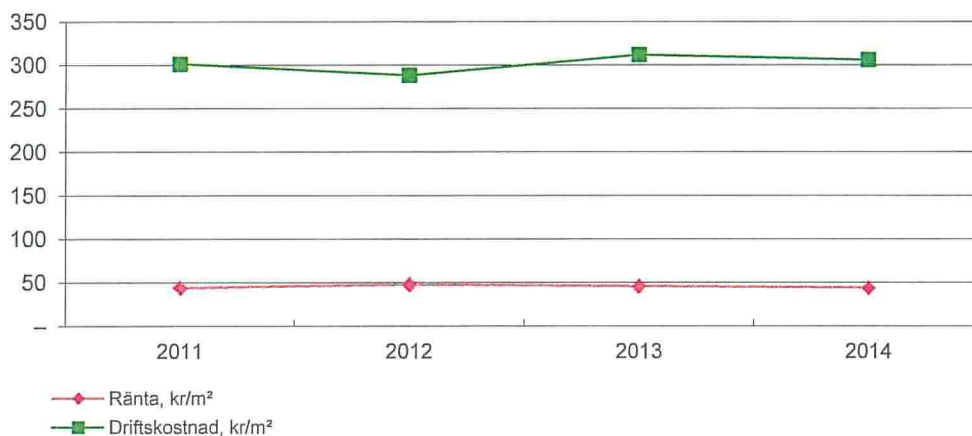
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Anders Salts stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	1 271	1 324	1 203	1 197
Årets resultat	61	- 26	24	- 82
Balansomslutning	3 381	3 396	3 449	4 813
Soliditet	4%	2%	3%	1%
Likviditet	253%	132%	152%	174%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	474	461	451	451
Drifstkostnad, kr/m²	306	312	288	301
Ränta, kr/m²	44	46	48	44
Underhållsfond, kr/m²	10	10	10	10
Lån, kr/m²	1 304	1 319	1 332	1 346

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% fr o m 1 januari 2015. Detta för att bygga upp medel för kommande underhåll bl.a.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-83 674
Årets resultat	61 290
Summa underskott	-22 384

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-22 384
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 152 905	1 132 732
Övriga avgifter		95 752	88 886
Övriga förvaltningsintäkter	2	22 764	102 173
		<u>1 271 420</u>	<u>1 323 790</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 37 604	- 205 861
Planerat underhåll	4	- 36 191	—
Fastighetsavgift/skatt		- 50 042	- 49 790
Driftkostnader	5	- 725 811	- 739 451
Övriga kostnader	6	- 5 011	- 2 107
Personalkostnader	7	- 50 046	- 42 154
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 202 100	- 202 100
		<u>-1 106 805</u>	<u>-1 241 463</u>
Rörelseresultat		164 615	82 327
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	386	221
Räntekostnader och liknande poster	10	- 103 711	- 108 074
		<u>- 103 325</u>	<u>- 107 853</u>
Resultat efter finansiella poster		61 290	- 25 526
Årets resultat		<u>61 290</u>	<u>- 25 526</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	2 863 375	3 059 661
Inventarier, verktyg och installationer	12	21 309	27 123
		<u>2 884 684</u>	<u>3 086 784</u>
Summa anläggningstillgångar		2 884 684	3 086 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		—	150
Kundfordringar		335	258
Skattefordringar		6 962	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 987	35 092
		<u>45 284</u>	<u>35 500</u>
Kassa och bank			
Bankmedel		335	335
Avräkning med Swedbank		450 610	273 592
		<u>450 945</u>	<u>273 927</u>
Summa omsättningstillgångar		496 229	309 427
SUMMA TILLGÅNGAR		3 380 913	3 396 211

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		65 600	65 600
Upplåtelseavgifter		68 630	68 630
Underhållsfond		24 871	24 871
Egna bostäder (f d vaktmästarbostad)		- 8 245	- 8 245
		<u>150 856</u>	<u>150 856</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 83 674	- 58 148
Årets resultat		61 290	- 25 526
		<u>- 22 384</u>	<u>- 83 674</u>
Summa eget kapital		<u>128 472</u>	<u>67 181</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	3 056 681	3 095 024
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	36 336	32 118
Leverantörsskulder		29 225	38 197
Skatteskulder		—	24 746
Övriga kortfristiga skulder		—	17 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	130 199	121 682
		<u>195 760</u>	<u>234 005</u>
Summa skulder		<u>3 252 441</u>	<u>3 329 029</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 380 913</u>	<u>3 396 211</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		3 250 000	3 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan frit och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	35
Standardförbättringar	Linjär	10, 20, 25 och 40 år
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5, 10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 010 558	984 381
Hyror, lokaler	98 350	105 403
Hyror, garage	22 701	22 161
Hyror, p-platser	21 296	20 787
	<u>1 152 905</u>	<u>1 132 732</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	22 200	22 200
Inkassointäkter	564	481
Försäkringsersättningar	–	79 492
	<u>22 764</u>	<u>102 173</u>

Not 3 Reparationer

Gemensamma utrymmen	37 604	65 923
Vattenskador	–	139 938
	<u>37 604</u>	<u>205 861</u>

Not 4 Planerat underhåll

Nedlagda underhållskostnader	36 191	–
	<u>36 191</u>	<u>–</u>
<i>Spec. nedlagda underhållskostnader:</i>		
<i>Byte av trasiga takpannor</i>	26 316	
<i>Målning av garageportar</i>	9 875	

Not 5 Driftkostnader

Försäkringspremier	38 264	37 581
Övriga försäkringskostnader	3 856	–
Förvaltningsarvode	53 977	52 582
Kabel-TV	36 671	35 746
Juridiska kostnader	450	1 025
Övriga förvaltningskostnader	2 922	3 575
Fastighetsskötsel	53 307	52 018
Städning gemensamma utrymmen	21 674	21 148
Snö- och halkbekämpning	7 784	30 844
Förbrukningsmateriel	646	7 975
Rep. av maskiner och inventarier	4 970	–
Vatten	71 136	53 812
El	111 546	113 072
Uppvärmning	272 687	288 019
Sophantering och återvinning	45 921	42 054
	<u>725 811</u>	<u>739 451</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 100	575
Kontorsmateriel	2 911	1 532
	<u>5 011</u>	<u>2 107</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	39 000	33 667
Arvode uppdragstagare	600	—
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	—	625
Summa	40 600	35 292
Sociala kostnader	9 446	6 862
	50 046	42 154

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	34 763	34 763
Avskrivning om- och tillbyggnader	134 144	134 144
Markanläggningar	27 379	27 379
Inventarier, verktyg och installationer	5 814	5 814
	202 100	202 100

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	376	221
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	10	—
	386	221

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	103 711	108 074
	103 711	108 074

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 350 801	1 350 801
Mark	181 646	181 646
Standardförbättringar	4 295 484	4 155 684
Markanläggning	273 730	235 347
	6 101 661	5 923 478
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	139 800
Markanläggning	—	38 383
	—	178 183
Summa anskaffningsvärden	6 101 661	6 101 661
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 309 603	-1 274 840
Standardförbättringar	-1 675 805	-1 541 661
Markanläggningar	- 56 592	- 29 213
	-3 042 000	-2 845 714

	2014-06-30	2013-06-30
Årets avskrivning byggnader	- 34 763	- 34 763
Årets avskrivning standardförbättringar	- 134 144	- 134 144
Årets avskrivning markanläggningar	- 27 379	- 27 379
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 238 286	-3 042 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 863 375	3 059 661
Varav		
Byggnader	6 435	41 198
Mark	181 646	181 646
Standardförbättringar	2 485 535	2 619 679
Markanläggningar	189 759	217 138
Taxeringsvärden		
bostäder	16 932 000	16 932 000
lokaler	623 000	623 000
Totalt taxeringsvärde	17 555 000	17 555 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	48 417	38 698
Inventarier och verktyg	29 720	29 720
	78 137	68 418
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		9 719
		9 719
Summa anskaffningsvärden	78 137	78 137
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 21 294	- 15 480
Inventarier och verktyg	- 29 720	- 29 720
	- 51 014	- 45 200
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 5 814	- 5 814
	- 5 814	- 5 814
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 56 828	- 51 014
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 309	27 123
Varav		
Maskiner	21 309	27 123

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	28 721	26 025
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 266	9 067
	<u>37 987</u>	<u>35 092</u>

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	60 385	65 600	24 871	- 58 148	- 25 526
Disposition enl årsstämmobeslut				- 25 526	25 526
Årets resultat					61 290
Vid årets slut	60 385	65 600	24 871	- 83 674	61 290

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	3 093 017	3 127 142
Avgår nästa års amortering	- 36 336	- 32 118
Skuld vid årets slut	<u>3 056 681</u>	<u>3 095 024</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,21%	2014-10-30	668 918		6 724	662 194
STADSHYPOTEK	2,55%	2016-01-30	326 150		3 287	322 863
STADSHYPOTEK	3,31%	2015-01-30	289 585		2 932	286 653
STADSHYPOTEK	3,04%	2016-12-01	954 500		12 126	942 374
STADSHYPOTEK	3,65%	2016-03-01	547 395		5 544	541 851
STADSHYPOTEK	3,71%	2015-06-01	340 594		3 512	337 082
			3 127 142		34 125	3 093 017

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 36 336 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 37 000 kr årligen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 537	11 515
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 573
Upplupna elkostnader	7 907	9 160
Upplupna värmekostnader	12 960	11 025
Upplupna kostnader för renhållning	–	164
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 795	87 020
	<u>130 199</u>	<u>121 682</u>

Gävle 2014- 09-13


Jan Danielsson


Ulrik Sunnvius


Mikael Wall


Tobias Lindkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-09-13


Eva-Lena Norgren
Revisor

Eva-Lena Norgren
Sofiaplan 19 A
802 53 GÄVLE

Revisionsberättelse
2014-09-13

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2013-07-01 – 2014-06-30;
BRF Anders Salt i Gävle

Jag har tagit del av styrelsens förvaltningsberättelse med balans- och resultaträkning.

Jag har haft tillgång till "Riksbyggens Kundwebb" rörande Anders Salt.

I samråd med Pirkko Toikka, Riksbyggen - som handhar föreningens ekonomiförvaltning - har jag fördjupat mig i resultat- och balansräkning, något att anmärka har jag inte.

Någon granskning av Riksbyggens handhavande av föreningens räkenskaper av auktoriserad revisor har inte verkställts.

Med åberopande av ovanstående tillstyrker jag att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för rubricerat verksamhetsår.

Gävle, dag som ovan



Eva-Lena Norgren, revisor