Årsredovisning

för

Brf Axet i Viksjö

769606-9272

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Axet i Viksjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 april 2002.

Föreningens fastigheter
Föreningen äger fastigheterna Viksjö 3:486. Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus med totalt 51 lägenheter.

Bostadsfördelning:

14 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 3 281 kvm.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift
Föreningen betalade full fastighetsavgift, 1217 kr per lägenhet, under 2014.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 41 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 000 000 kr och markvärdet är 9 000 000 kr. Värdeår är 2003.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

Fastighetsförvaltning
Följande förvaltnings- och skötselavtal finns: City Förvaltning (fastighetena), Kapacitator (trädgård och snöröjning), Schindler (hissar), Maries Städ (lokalvård) och Folkfilter. Det sistnämnda är omförhandlat under 2014.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 5 augusti 2002.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014. Ingen höjning av årsavgifterna planeras för 2015.

Avsättning till yttre fond
Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras med minst 123 000 kr enligt stadgarna, vilket motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån
Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december 2014 till 30 953 250 kr. Lånen är fördelade på fem olika lån placerade hos Swedbank. Lånens räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not nr 10.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 april 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Markus Miettinen, ordförande
	Emelie Wärn
	Katarina Olsson
	Kjell Snabb
Suppleant	Martin Dahlberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer
Margareta Sandberg
KPMG Revision

Valberedning
Frida Evstedt, sammankallande
Helena Johansson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Hissar har åtgärdats och besiktningar av dessa genomförts
Polering och storstädning i samtliga trapphus
Cykelförrådet har rensats på skräpcyklar
Vattenläcka på Andebodavägen 6. Vatten har läckt in från fönster på kortsidans fasad. Detta orsakade fuktskador i lägenheten längst ner. Fuktskadan är åtgärdad och likadana fönster har tätats på alla plan i förebyggande syfte.

Föreningens planerade underhåll
Skicket på fastigheternas fönsterkarmar anses vara i gott skick och styrelsen beslutade därför att under hållsplanen skall uppdateras och målning av fönsterkarmar skall flyttas fram till 2015.

Utförda underhållsåtgärder under 2014
Målning av förrådsdörrar.
Staket mot parkering och gångbana har bytts ut.
Staketet mot skolan förstärktes.

Planerade underhåll under nästkommande år

2015 Målning av fönsterkarmar, OVK
2016 Målning träpaneler och förråd

Förändring av likvida medel	**2014**	**2013**
Årsavgifter	2 789 790	2 786 604
Hyror och övriga intäkter	30 096	30 109
Summa rörelsekostnader exkl avskrivningar plus summa finansiella poster	-2 542 831	-2 590 027
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	**277 055**	**226 683**
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	46 981	-67 482
Årets amorteringar	-166 400	-166 400
Investeringar	-0	-706 395
Förändring likvida medel	**157 636**	**-713 592**
Likvida medel vid årets början	1 366 204	2 079 796
Likvida medel vid årets slut	1 523 840	1 366 204

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till rak avskrivningsplan. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 157 528 kr 2013 till 642 476 kr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde , d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna, vilket är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (69) medlemmar. Under året har 7(2) överlåtelser skett med ett genomsnittligt pris på 25 448 kr (20 992) per kvm.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 820	2 817	2 809	2 787	2 787
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-365	69	-89	255	227
Resultat exklusive avskrivningar (tkr)	277	227	42	384	352
Soliditet (%)	57,33	57,41	57,21	57,01	56,87
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	3,58	4,25	4,03	4,07
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 383	9 434	9 486	9 536	9 637
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	75	76	88	89	90
Fastighetens belåningsgrad (%)	41	41	42	42	42

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta
Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån per kvm bostadsyta
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boytan av föreningens fastighet.

Lån i förhållande till taxeringsvärde
Föreningens totala fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetens belåningsgrad
Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	679 099
årets förlust	-365 420
	313 679
disponeras så att	
avsättes till underhållsfonden	180 000
ianspråktas ur underhållsfond	-15 000
i ny räkning överföres	148 679
	313 679

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			
Nettoomsättning	1	2 819 887	2 816 710
Summa rörelseintäkter		**2 819 887**	**2 816 710**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 325 429	-1 368 902
Övriga externa kostnader	3	-164 776	-128 778
Styrelsearvoden	4	-48 619	-39 768
Avskrivningar		-642 476	-157 528
Summa rörelsekostnader		**-2 181 300**	**-1 694 976**
Rörelseresultat		**638 587**	**1 121 734**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 911	65 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005 918	-1 117 748
Summa finansiella poster		**-1 004 007**	**-1 052 579**
Resultat efter finansiella poster		**-365 420**	**69 155**
Årets resultat		**-365 420**	**69 155**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	72 680 427	73 322 903
Summa materiella anläggningstillgångar		**72 680 427**	**73 322 903**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**61 500**	**61 500**
Summa anläggningstillgångar		**72 741 927**	**73 384 403**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	15 034
Övriga fordringar	7	1 324 601	1 202 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 855	46 715
Summa kortfristiga fordringar		**1 371 456**	**1 264 129**
Kassa och bank			
Kassa och bank		201 094	200 580
Summa kassa och bank		**201 094**	**200 580**
Summa omsättningstillgångar		**1 572 550**	**1 464 709**
SUMMA TILLGÅNGAR		**74 314 477**	**74 849 112**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 111 000	41 111 000
Fond för yttre underhåll		1 179 699	1 079 074
Summa bundet eget kapital		**42 290 699**	**42 190 074**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		679 099	710 569
Årets resultat		-365 420	69 155
Summa fritt eget kapital		**313 679**	**779 724**
Summa eget kapital		**42 604 378**	**42 969 798**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 786 850	30 953 250
Summa långfristiga skulder		**30 786 850**	**30 953 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	166 400	166 400
Leverantörsskulder		78 277	132 653
Skatteskulder		92 922	65 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	585 650	561 374
Summa kortfristiga skulder		**923 249**	**926 064**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**74 314 477**	**74 849 112**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	32 900 000	32 900 000
Summa ställda säkerheter	**32 900 000**	**32 900 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

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 enligt en linjär avskrivningsplan.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	2 789 790	2 786 604
Hyror lokaler	30 096	30 109
	2 819 886	**2 816 713**

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	54 763	67 723
Trädgårdsskötsel	63 717	77 263
Städ	87 126	54 186
Snöröjning/sandning	66 924	59 588
Hisskostnader	34 857	34 924
Radonmätning	0	2 900
Bevakningskostnader	0	3 750
Övriga driftskostnader	0	2 250
Reparationer	162 153	143 683
Hissreparationer	17 818	68 279
Trädgård och utemiljö	0	4 774
Planerat underhåll	15 000	78 375

El	75 127	86 156
Värme	414 786	398 656
Vatten och avlopp	179 915	120 999
Avfallshantering	44 107	53 739
Försäkringskostnader	40 884	38 698
Försäkringsersättningar	-27 386	0
Självrisker	3 104	0
Kabel-tv	67 626	63 707
Hyra för kontorslokal	700	400
Förbrukningsmaterial	24 209	8 851
	1 325 430	**1 368 901**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	**2013**
Fastighetsavgift	62 067	34 782
Porto	3 316	3 301
Föreningsgemensamma kostnader	483	299
Revisionsarvode	16 000	16 500
Ekonomisk förvaltning	65 878	50 299
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	4 400
Övriga poster	15 031	17 198
	164 775	**128 779**

Not 4 Styrelsearvoden

	2014	**2013**
Styrelsearvode	39 000	35 000
Sociala avgifter	9 619	4 768
	48 619	**39 768**

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 955 895	58 311 000
Inköp		644 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**58 955 895**	**58 955 895**
Ingående avskrivningar	-1 132 992	-975 464
Årets avskrivningar	-642 476	-157 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 775 468**	**-1 132 992**
Redovisat värde mark	15 500 000	15 500 000
Utgående värde mark	**15 500 000**	**15 500 000**
Utgående redovisat värde	**72 680 427**	**73 322 903**
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	41 000 000	**41 000 000**

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	61 500	61 500
	61 500	**61 500**

41 st aktier à 1 500 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien 2013.

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	1 855	36 756
Avräkningskonto förvaltare	1 322 746	1 165 624
	1 324 601	**1 202 380**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Kabel tv	15 513	16 588
Försäkring	13 848	13 188
Ekonomisk förvaltning	17 494	16 398
Övriga kostnader	0	541
	46 855	**46 715**

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 418 856	9 692 144	1 079 074	710 569	69 155
Disposition av föregående års resultat:			100 625	-31 470	-69 155
Årets resultat					-365 420
Belopp vid årets utgång	**31 418 856**	**9 692 144**	**1 179 699**	**679 099**	**-365 420**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank, lån nr 2756812091	3,04	2019-02-27	9 975 000	9 975 000
Swedbank, lån nr 2756812109	3,55	2016-02-27	9 977 500	9 977 500
Swedbank, lån nr 2753338736	4,09	2015-04-24	3 478 600	3 541 800
Swedbank, lån nr 2757224957	2,89	2017-09-25	4 037 150	4 100 350
Swedbank, lån nr 2757224965	1,819	rörlig ränta	3 485 000	3 525 000
Avgår kortfristig del			-166 400	-166 400
			30 786 850	**30 953 250**

Förfaller till betalning inom ett till fem år: 832 000 kr
Förfaller till betalning senare än fem år: 30 121 250 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	200 234	215 426
Förutbetalda avgifter och hyror	245 764	221 914
Styrelsearvoden	23 874	23 812
Sociala avgifter	7 500	5 900
Revisionsarvode	16 187	16 000
El	6 715	7 230
Fjärrvärme	76 307	47 800
Fastighetsskötsel	3 938	3 838
Vatten	5 131	0
Övriga driftkostnader	0	19 454
	585 650	**561 374**

Viksjö 2015-03-20

Markus Miettinen
Ordförande

Emelie Wärn

Katarina Olsson

Kjell Snabb

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-07

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Axet i Viksjö, org. nr 769606-9272

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Axet i Viksjö 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Axet i Viksjös finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Axet i Viksjö 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun den 7 april 2015

Margareta Sandberg

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor