

Årsredovisning för

Brf Åkern

725000-0747

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Fastigheten	1
Reparations- och förbättringsåtgärder	2
Föreningens ekonomi	2
RESULTATRÄKNING	5
BALANSRÄKNING	6-7
Redovisningsprinciper	8
Noter med redovisningsprinc. och bokslutskom.	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åkern, 725000-0747 får härmed avge årsredovisning för 2014, bolagets 77:e räkenskapsår.

Styrelsen

Styrelsens valda sammansättning under året:

Ordförande:	Lena Lemming
Vice ordf:	Anna Bergström
Sekreterare:	Johanna Fornander
Ledamöter:	Gustav Ek och Roy Kindblad

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden, utöver årsmötet.

Valda revisorer

På senaste årsstämman valdes *Carin Grundberg* till föreningens revisor jämte extern revisor granska räkenskaperna.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, tre i förening, samt Lena Lemming och Anna Bergström 2 i förening. Utöver detta tecknar förvaltaren firman i den utsträckning som behövs för uppdraget.

Förvaltare

Till förvaltare för tiden fram till nästa årsmöte valde styrelsen att anlita Smedjan Ekonomikonsult AB. Smedjan Ekonomikonsult AB har haft till uppgift att sköta föreningens bokföring, administration och ekonomiska förvaltning. De har också utfört detta bokslut.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Åkern 3, belägen i korsningen Lindövägen/Odalgatan i Norrköping. Byggnaden uppfördes 1936. Total bostadsarea är 1 890 kvm i fyra plan. Total lokalarea är 235 kvm i ett plan.

Lägenheterna

När föreningen bildades 1936 uppläts 40 bostadsrättslägenheter samt 4 bostadsrättslokaler. Fördelningen av föreningens bostadsrätter har inte ändrats sedan dess. Dock har flera av de ursprungliga lägenheterna numera sammanslagits så att huset nu i praktiken innehåller 27 lägenheter samt 2 lokaler fördelade som nedan:

- 5 st lägenheter om 1 rum och kök.
- 10 st lägenheter om 2 rum och kök.
- 9 st lägenheter om 3 rum och kök.
- 3 st lägenheter om 4 rum och kök.

- 1 butikslokal om 83,9 kvm.
- 1 butikslokal om 151,5 kvm.

I den mindre av lokalerna bedriver innehavaren pizzeria, i den större butik/kontor. 2 av bostadslägenheterna har under året varit upplåtna som hyresrätter genom ägarnas andrahandsuthyrning.

Under året överlåtna bostadsrätter

Under 2014 har överlåtelser av totalt 3 bostadsrätter skett i 3 försäljningar.

- 2014-02-06 överlät Oscar Ek och Linda Ek bostadsrätterna 12+13 till Erik Karlsson.
- 2014-05-28 överlät Parviz Khandan lokal nr 1 till Gabriel Khamis
- 2014-10-10 överlät Theo Maric bostadsrätterna 25 till Mikael Nore och Jirapreya Kitinunterakun

Taxeringsvärde

Fastigheten är 2014 taxerad till 15 969 000 kronor, varav 11 719 000 gäller byggnaden och 4 250 000 marken.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östergötland.

Utöver den traditionella fastighetsförsäkringen har föreningen sedan 2007 tecknat ett trygghetspaket för flerfamiljshus i Anticimex.

Trygghetspaketet innebär:

- Regelbundna försäkringsbesiktningar av fastigheten, lägenheterna och allmänna utrymmen för att upptäcka eventuella skador och brister. Besiktningen omfattar våtutrymmen, kök och WC. Ett protokoll upprättas för varje lägenhet.
- Försäkring mot äkta hussvamp.
- För bostadsrättsinnehavare ingår en självriskersättning vid läckageskada samt fel på vitvaror. Anticimex ersätter den självrisk som boastadsrättsinnehavaren betalat till annan försäkringsgivare vid läckageskador och fel på vitvaror.
- Skadebesiktning vid läckageskada inklusive fuktmätning och rapport.

Reparation- och förbättringsåtgärder

Inga större reparationsarbeten eller förbättringsarbeten har utförts under 2014.

Framtida underhållsbehov

Flytta expansionskärl, renovera bastun och spolning av rören i fastigheten.

Tidigare genomförda större renoverings- och reparationsarbeten

Under de senaste 20 åren har ett antal viktigare renoveringsåtgärder genomförts. Samlat med årets åtgärder innebär detta att fastigheten för närvarande är i mycket gott skick. Några av de viktigaste tidigare genomförda åtgärderna och kostnaderna för dessa (i respektiva års penningvärde) redovisas nedan:

Åtgärd	År	Kostnad
Byte av stamnät för vatten, avlopp och el	1990	1 700 000
Takomläggning	2000	568 000
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2005	425 000
Nya sopskåp	2007	99 000
Nya fönster	2010	1 645 000
Tak och stuprör	2012	136 378

Föreningens ekonomi

Som framgår av balansräkningen har föreningen en mycket solvent ekonomisk ställning. Fastighetens bokförda värde är endast 25 % av taxeringsvärdet, vilket innebär att betydande dold förmögenhetsresurs finns i föreningen.

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Bruttoomsättning (tkr)	1 084,0	1 059,0	1 031,1	1 060,5	968,6
Redovisat resultat (tkr)	253,0	209,0	-44,3	27,3	57,5
Balansomslutning (tkr)	4 888,0	4 642,0	4 731,3	4 759,2	4 990,5
Eget kapital (tkr)	1 748,0	1 495,0	1 286,5	1 330,7	1 259,0
Soliditet (%)	35,8	32,2	27,2	28,0	25,2
Kassalikviditet (%)	388,5	270,3	264,6	290,5	271,6
Driftkostnad/kvm* (kr)	128,0	135,5	132,5	123,3	137,8
Lån/kvm** (kr)	1 356,0	1 380,4	1 522,3	1 547,0	1 674,9
Årsavgift/kvm** (kr)	509,9	497,4	485,2	498,1	453,9
Ränta/kvm/** (kr)	41,6	45,8	52,3	47,8	43,0
Belåningsgrad (%)***	75,3	73,3	71,5	72,0	74,6
Genomsnittsränta (%)	2,6	3,2	3,6	3,4	2,6

* Kostnader för uppvärmning, vatten, avlopp, sophämtning och el fördelat över total bostads- och lokalarea (exklusive vind och källare).

** Långsiktiga lån, årsavgift respektive räntekostnad fördelat över total bostads- och lokalarea. 2013 har ej tagit med den ounyttjade checkkrediten på 250 000.

*** Summa långfristiga skulder/bokfört värde byggnad och mark.

Aktuell skuldsättning

Föreningen hade 2014-12-31 nedanstående långsiktiga skuldsättning i Stadshypotek AB

Lånebelopp	Ränta (%)	Ränta bunden till
848758	2,8	2015-01-30
324240	3,19	2015-03-30
414960	1,66	2017-12-30
665416	2,92	2015-12-30
628778	2,585	2016-03-01

Ställda panter

Pantbrev finns uttagna i fastigheten till ett belopp av 3,6 mkr.

Föreningens balansfonder

Vid årsstämman 2009 beslutades att genomföra en omdisponering av föreningens fondering av eget kapital. Förändringen innebar att den tidigare kapitaltillskotts-fonden upplöstes och ersattes med en ny fond för underhållsåtgärder. Samtidigt ökades föreningens bundna insatskapital från 65 000 kr till 500 000 kr.

Åtgärden motiverades av att föreningens dispositionsfond för balanserat resultat annars skulle visa ett betydande underskott. Genom åtgärden förstärktes föreningens kapitalisering.

Årsredovisning

Beträffande verksamhetens resultat under året liksom ekonomisk ställning vid årets slut hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	158 851
årets resultat	<u>252 815</u>
Totalt	411 666
disponeras för	
Dispositionsfond	363 759
Överföres till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet	<u>47 907</u>
Summa	411 666

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning		1 083 722	1 056 986
Övriga rörelseintäkter		1 745	1 746
		<u>1 085 467</u>	<u>1 058 732</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-505 820	-515 081
Personalkostnader	1	-58 085	-58 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-180 562	-179 435
Resultat före finansiella kostnader		<u>341 000</u>	<u>306 075</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		130	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 315	-97 314
Resultat efter finansiella poster		<u>252 815</u>	<u>208 794</u>
Resultat före skatt		<u>252 815</u>	<u>208 794</u>
Årets resultat		<u>252 815</u>	<u>208 794</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	3 828 335	4 001 925
Inventarier, verktyg och installationer		56 907	63 879
		<u>3 885 242</u>	<u>4 065 804</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 885 242</u>	<u>4 065 804</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		55 187	55 187
Övriga fordringar		1 519	1 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 148	42 141
		<u>105 854</u>	<u>98 474</u>
Kassa och bank		897 380	477 287
Summa omsättningstillgångar		<u>1 003 234</u>	<u>575 761</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 888 476</u>	<u>4 641 565</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 000	500 000
Fond för yttre underhåll	5	836 407	788 500
		<u>1 336 407</u>	<u>1 288 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		158 851	-2 035
Årets resultat		252 815	208 794
		<u>411 666</u>	<u>206 759</u>
Summa eget kapital		<u>1 748 073</u>	<u>1 495 259</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 882 152	2 933 304
		<u>2 882 152</u>	<u>2 933 304</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		42 049	-
Övriga skulder		2 764	4 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 438	208 497
		<u>258 251</u>	<u>213 002</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 888 476</u>	<u>4 641 565</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

År 1 - med jämförelsetal

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.

Årsavgifter betalas i förskott och endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Noter

Not 1 Arvoden

Avser arvode till styrelsen och fastighetsskötaren enligt beslut på årsstämman. Arvoden har utbetalats enligt nedan:

Till styrelsen	30 500
Till fastighetsskötaren	16 250

Not 2 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 001 925	4 175 515
	4 001 925	4 175 515
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-173 590	-173 590
	-173 590	-173 590
Redovisat värde vid årets slut	3 828 335	4 001 925

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivning har liksom föregående år skett enligt plan med nedanstående belopp:

Åtgärd	Genomförd	Antal år	Belopp
Renovering av rörstammar	1990	50	32 716
Takomläggning	2000	25	22 700
Säkerhetsdörrar	2005	10	42 531
Sopskåp	2007	10	9 858
Fönsterrenovering	2010	25	65 785
Summa			173 590

Not 4 Eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre Fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	500 000	788 500	-2 035	208 794
Omföring av föreg års vinst		47 907	160 886	-208 794
Årets resultat				252 815
Vid årets slut	500 000	836 407	158 851	252 815

Not 5 Avsättning till underhållsfond

Efter 2009 års bokslut infördes en särskild fond för underhållskostnader efter 2009. Något beslut om avsättning till denna fond fattades ej vid årsstämman 2011. Däremot anges i stadgarna att avsättning till fonden varje år ska ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. *Styrelsen beslutade med anledning av detta att göra denna avsättning i 2011 års bokslut.*

From 2012 föreslås avsättning till underhållsfond. Den är föreslagen i vinstdispositionen och beslutas av efterföljande årsstämma i enlighet med föreningens stadgar.

Not 6 Långfristiga skulder

Fördelningen av föreningens lån framgår under särskild rubrik på sid 3.

Underskrifter

Norrköping 23 februari 2015



Lena Lemming



Anna Bergström



Johanna Fornander



Roy Kindblad



Gustav Ek

Min revisionsberättelse har lämnats den

Petra Jacobsson