

**Brf Albäcken**  
**Org nr 789200-0840**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Albäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Albäcken 15, 16, 17, 18 och Södermalm 1:30, 1:31 och 1:7 bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1961-05-17. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-08-07. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 33-41, Sundsvall. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 84 lägenheter och 3 lokaler.

#### **Lägenhetsfördelning:**

9 stycken	1 rum med kokvrå,
8 stycken	1 rum och kök,
21 stycken	2 rum och kök,
17 stycken	3 rum och kök,
21 stycken	4 rum och kök,
8 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 603 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 939 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de närmaste åren. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: Bredband (2002), inglasning balkonger (2005), carportar (2008), ventilation (2011), lägenhetsdörrar (2011), asfaltering ICA's parkering (2013).

#### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom löpande underhåll för 395 768 kronor har föreningen under året haft periodiskt underhåll för totalt 89 007 kronor bestående av upprättande av brandskyddsbeskrivning gällande förvärvat bostadsrättslokal, undersökning av kryppgrund, upphandling av renovering av tvättstugor.

Föreningen har förvärvat en bostadsrättslokal i fastigheten som kommer att användas som samlingslokal och uthyrningslägenhet.

Föreningen har under året amorterat 459 941 på sina lån.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Renovering av tvättstugorna kommer att genomföras i början av 2015. Utbyte av samtliga fönsterbleck.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har åtta överlåtelser skett.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-05-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Morgan Grafström	Ordförande
	Lena Östman	Ledamot
	Thomas Johansson	Ledamot
	Maria Eriksson	Ledamot
Suppleant	Jonny Arvola	
	Hans-Olof Pettersson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

**Revisorer** Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### **Stadgar**

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-08-07.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	4 874	4 881			
Resultat efter finansiella poster	tkr	775	20			
Kassalikviditet	%	206	155	200	158	139
Soliditet	%	21	17			
Årsavgift bostäder per kvm	kr	557	536	536	516	494
Driftskostnader per kvm	kr	352	326	325	314	335
Fastighetslån per kvm	kr	1 880	1 941	2 129	2 186	1 693
Genomsnittlig skuldränta	%	3,96	4,17	4,35	4,40	4,10

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

*Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.*

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		-4 903
Årets resultat		775 462
	kronor	<u>770 559</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	155 055	
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	615 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	
Balanseras i ny räkning	<u>504</u>	
	kronor	770 559

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 873 937	4 881 374
Övriga intäkter		2 666	76 622
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 876 603</b>	<b>4 957 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 652 738	-3 400 101
Övriga externa kostnader		-218 246	-208 059
Personalkostnader	4	-76 123	-81 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 696	-599 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 546 803</b>	<b>-4 289 371</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 329 800</b>	<b>668 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 986	16 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 324	-665 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-554 338</b>	<b>-648 755</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>775 462</b>	<b>19 870</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>775 462</b>	<b>19 870</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 857 556	16 455 978
Maskiner och inventarier	6	3 820	5 093
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 861 376</b>	<b>16 461 071</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätt/bostadsrättslokal	7	362 203	7 203
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>362 203</b>	<b>7 203</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 223 579</b>	<b>16 468 274</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		353	25 792
Övriga fordringar		2 088	2 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		193 492	122 999
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>195 933</b>	<b>150 842</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	50 910
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>50 910</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	8	2 546 732	2 077 263
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 546 732</b>	<b>2 077 263</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 742 665</b>	<b>2 279 015</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 966 244</b>	<b>18 747 289</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		752 798	752 798
Fond för yttre underhåll		2 380 350	2 361 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 133 148</b>	<b>3 114 148</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 902	-5 773
Årets vinst		775 462	19 870
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>770 560</b>	<b>14 097</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 903 708</b>	<b>3 128 245</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 729 228	14 141 693
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 729 228</b>	<b>14 141 693</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	448 072	495 548
Leverantörsskulder		239 766	345 376
Övriga skulder	11	33 125	23 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		612 345	612 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 333 308</b>	<b>1 477 351</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 966 244</b>	<b>18 747 289</b>
Ställda säkerheter	12	16 841 000	16 841 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

#### Materiella 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 varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Bredband	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 001 210 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. 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.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar. Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.



**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	4 200 830	4 219 208
Hyror parkeringar	138 776	136 203
Hyror lokaler	44 688	45 596
Hysesintäkter	6 500	13 000
Balkongtillägg	209 881	209 880
Gemensamhetsel	260 375	251 516
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 887	5 971
<b>Summa</b>	<b>4 873 937</b>	<b>4 881 374</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	395 768	570 800
Periodiskt underhåll	89 007	503 362
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	258 337	254 608
Uppvärmningskostnad	742 010	809 419
Vatten- och avloppsavgifter	290 475	343 455
Elavgifter	343 192	379 625
Renhållning	148 558	133 648
Snöröjning	101 273	99 189
Förbrukningsinventarier/materiel	5 566	25 486
Fastighetsförsäkringar	47 606	48 653
Tv, bredband, telefoni	71 868	73 367
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	159 078	158 490
<b>Summa</b>	<b>2 652 738</b>	<b>3 400 102</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	58 750	63 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	17 373	18 515
<b>Summa</b>	<b>76 123</b>	<b>81 515</b>

*Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.*

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 177 982	28 177 982
Utgående anskaffningsvärde	28 177 982	28 177 982
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 974 004	-11 375 582
Årets avskrivning	-598 422	-598 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 572 426	-11 974 004
Mark	252 000	252 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>15 857 556</b>	<b>16 455 978</b>
Taxeringsvärde byggnader	37 632 000	37 632 000
Taxeringsvärde mark	14 053 000	14 053 000
	51 685 000	51 685 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 000 000	46 000 000
Lokaler	5 685 000	5 685 000

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 811	13 443
Årets anskaffningar	0	6 368
Utgående anskaffningsvärden	19 811	19 811
Ingående avskrivningar	-14 717	-13 443
- Årets avskrivningar	-1 274	-1 274
Utgående avskrivningar	-15 991	-14 717
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>3 820</b>	<b>5 094</b>

**Not 7 Bostadsrätt**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Bostadsrätt 01 - 303	7 203	7 203
Bostadsrättslokal 01 - 301	355 000	0
<b>Summa</b>	<b>362 203</b>	<b>7 203</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	0	2 000
Plusgiro	0	450
Nordea företagskonto	1 739 897	1 259 709
Nordea sparkonto	806 835	804 205
Handelsbanken	0	10 899
<b>Summa</b>	<b>2 546 732</b>	<b>2 077 263</b>

**Not 9 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	752 798	2 361 350	-5 773	19 870	3 128 245
Avsättning till fond för yttre underhåll		250 000	-250 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-231 000	231 000		
Omföring av föregående års resultat			19 870	-19 870	
Årets resultat				775 462	775 462
<b>Belopp vid årets utgång</b>	752 798	2 380 350	-4 903	775 462	3 903 707

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	5,02	26 336	719 784	2016-10-13
Stadshypotek AB	4,84	40 000	1 101 480	2015-06-01
Stadshypotek AB	4,49	47 196	955 739	2018-03-30
Stadshypotek AB	2,11	54 000	1 039 500	2016-03-01
Stadshypotek AB	2,66	65 024	2 118 732	2018-03-30
Stadshypotek AB	4,49	13 664	390 548	2018-03-30
Stadshypotek AB	2,93	18 796	1 846 521	2017-03-01
Stadshypotek AB	3,92	14 324	1 399 971	2020-07-30
Stadshypotek AB	4,09	84 732	699 025	2020-09-30
Stadshypotek AB	4,63	84 000	3 906 000	2019-06-01
<b>Summa fastighetslån</b>		<b>448 072</b>	<b>14 177 300</b>	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld  
**Summa långfristig del**

-448 072  
**13 729 228**

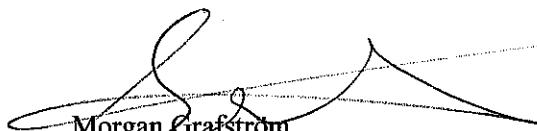
**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**


	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Momsskuld	33 125	23 656
<b>Summa</b>	<b>33 125</b>	<b>23 656</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

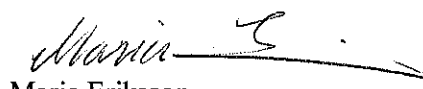
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	16 841 000	16 841 000
	<b>16 841 000</b>	<b>16 841 000</b>

Sundsvall 2015-04-28

  
Morgan Grafström  
Ordförande

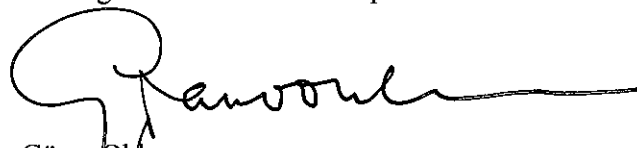
  
Lena Östman

  
Thomas Johansson

  
Maria Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Albäcken org. nr 789200-0840

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Albäcken 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.

#### *Revisorernas 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 revisionssed 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. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Albäckens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Albäcken 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 bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas 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 revisionsmed 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 och föreningens stadgar.

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.

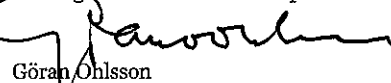
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Sundsvall den 5 maj 2015

Örnings PricewaterhouseCoopers AB

  
Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor