

Årsredovisning
för
Brf Ångkvarnen 2
769617-7489

Räkenskapsåret
2014

Styrelsen för Brf Ångkvarnen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2010.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kungsängen 42:2 i Uppsala kommun den 29 april 2010.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 7 våningar med totalt 103 bostadsrätter samt 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 41 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 8 332 kvm och lokalytan 4 043 kvm.

Föreningen disponerar 96 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Gemensamma utrymmen

Soprum för brännbara och komposterbara sopor samt med källsortering.

Ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 4 mars 2009, avseende vatten och avlopp till förmån för Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning, gång- och cykelvägar, garage inklusive nedfart, cykelförråd, VA-ledningar, grönytor, pumpstation, komplementbyggnader, lektytor, hiss i garage, sprinkleranläggning i garage samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m2/platser	Löptid t.o.m.
R Restaurang i Uppsala	Restaurang	Ja	283	2016-12-31
Mobil Park	Garage	Ja	96	2020-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2011 erhållit 4 904 560 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal och garage. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal och garage sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2016-2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 179 878 000 kr, varav byggnadsvärdet är 138 878 000 kr och markvärde 41 000 000 kr. Värdeår är 2011.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Upplands Boservice. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2015-06-30 med tre års förlängning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2010.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 536 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m2 lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat de närmaste åren.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor är placerade till följande villkor:

Kreditinstitut	Räntesats %	Villkorsändringsdag	Kapitalskuld	Amortering2014
SEB				
33565437	1,99	2017-06-28	28 173 000	400 000
SEB				
33565445	4,59	2016-06-28	29 575 000	175 000
SEB				
33565364	3,23	2015-06-28	<u>27 498 000</u>	<u>100 000</u>
			85 246 000	675 000

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2014 haft följande sammansättning:

Anders Nilsson	Ordförande
Sonja Ekström Boström	Vice ordförande
Ulla Hultström	Kassör
Christian Nyberg	Ledamot
Gustav Carlson	Ledamot

Anette Pettersson	Suppleant
Åsa Agius	Suppleant
Hanna Bremer	Suppleant
Michael Apelthun	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisor

Tomas Johansson
Borev

Valberedning

John Åhlund	Sammanställande
Sten Olov Englund	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft en avgiftsfri månad för lägenhetsavgift samt parkering.
Planering av underhållsplanen för fastigheten har påbörjats.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	4 469 548	4 861 529
Hyror och övriga intäkter	1 650 013	1 596 507
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-4 887 668	-5 678 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 231 893	779 578
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-1 431	418 209
Årets amorteringar	-675 000	-525 000
Förändring likvida medel	555 463	672 788
Likvida medel vid årets början	1 467 926	795 138
Likvida medel vid årets slut	2 023 389	1 467 926

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 170 (170) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har nio överlåtelse skett till ett snittvärde per kvm av 35 125 kronor.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	5 968	6 372	6 210
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 222	522	801
Soliditet (%)	71	71	71
Årets resultat exkl avskr. (tkr)	1 232	780	1 035
Fastighetslån/kvm (kr)	10 249	10 312	10 375
Årsavgifter/kvm (kr)	536	583	0

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.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	852 230
årets förlust	-1 221 640
	-369 410

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	258 450
i ny räkning överföres	-627 860
	-369 410

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	5 967 835	6 372 401
Övriga rörelseintäkter		151 726	85 636
Summa rörelseintäkter		6 119 561	6 458 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 752 812	-1 685 862
Övriga externa kostnader	3	-255 276	-203 323
Personalkostnader	4	-77 275	-57 825
Avskrivningar		-2 453 533	-257 105
Summa rörelsekostnader		-4 538 896	-2 204 115
Rörelseresultat		1 580 665	4 253 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 191	3 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 807 496	-3 734 668
Summa finansiella poster		-2 802 305	-3 731 448
Resultat efter finansiella poster		-1 221 640	522 474
Årets resultat		-1 221 640	522 474

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	292 799 185	295 252 718
Summa materiella anläggningstillgångar		292 799 185	295 252 718
Summa anläggningstillgångar		292 799 185	295 252 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 768
Fordringar hos entreprenör		22 612	22 612
Övriga fordringar	6	2 186 598	1 639 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	272 952	300 489
Summa kortfristiga fordringar		2 482 162	1 964 494
Summa omsättningstillgångar		2 482 162	1 964 494
SUMMA TILLGÅNGAR		295 281 347	297 217 212

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 804 000	208 804 000
Fond för yttre underhåll		646 125	387 675
Summa bundet eget kapital		209 450 125	209 191 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		852 230	588 206
Årets resultat		-1 221 640	522 474
Summa fritt eget kapital		-369 410	1 110 680
Summa eget kapital		209 080 715	210 302 355
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		84 721 000	85 396 000
Summa långfristiga skulder		84 721 000	85 396 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		525 000	525 000
Leverantörsskulder		169 212	598 846
Skatteskulder		57 560	52 480
Övriga skulder		93 891	55 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	633 969	286 771
Summa kortfristiga skulder		1 479 632	1 518 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 281 347	297 217 212

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	87 196 000	87 196 000
------------------------	------------	------------

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 förgående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	4 469 548	4 861 529
Hyror lokaler	418 440	418 681
P-plats och garage	832 447	885 686
Kabel-tv och bredband	247 400	246 600
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-40 095
	5 967 835	6 372 401

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	68 374	105 464
Städ	113 213	52 794
Hisskostnader	46 882	47 552
Bevakningskostnader	4 408	
Portar	0	3 156
Inköp av parkeringstjänster	58 776	57 568
Gemensamhetsanläggning	126 956	144 589
Reparationer	81 480	37 250
Hissreparationer	7 472	0
Planerat underhåll	28 283	
El	342 354	320 328
Värme	270 223	360 045
Vatten och avlopp	172 369	187 764
Avfallshantering	104 921	83 879
Försäkringskostnader	39 215	37 346
Bredband/kabel-tv	258 761	237 928
Förbrukningsinventarier	17 028	0
Förbrukningsmaterial	12 097	10 199
	1 752 812	1 685 862

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	28 780	28 780
Porto	6 104	4 578
Föreningsgemensamma kostnader	9 806	3 575
Revisionsarvode	10 428	21 070
Ekonomisk förvaltning	104 930	104 896
Bankkostnader	2 000	3 550
Juridisk konsultation	4 740	0
Övriga poster	88 488	36 874
	255 276	203 323

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	56 800	44 000
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala avgifter	18 475	13 825
	77 275	57 825

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 683 087	238 587 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 683 087	238 587 647
Ingående avskrivningar	-594 837	-337 732
Årets avskrivningar	-2 453 533	-257 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 048 370	-594 837
Investeringsmoms		-4 904 560
Redovisat värde mark	62 164 468	62 164 468
Utgående värde mark	62 164 468	57 259 908
Utgående redovisat värde	292 799 185	295 252 718

Not 6 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	10 764	15 834
Avräkningskonto förvaltare	2 023 389	1 467 926
Momsfordran	152 445	152 445
Andra kortfristiga fordringar		3 419
	2 186 598	1 639 624

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		39 215
Förutbetalda bredbandskostnader	43 693	39 655
Förutbetalda avfallskostnader	18 875	16 748
Förutbetalda vattenkostnader	14 768	14 130
Förutbetalda kostnad för ekonomisk förvaltning	25 578	32 298
Förutbetald kostnad för nyckeladministration	5 235	
Fordran Mobil Park	164 803	158 443
	272 952	300 489

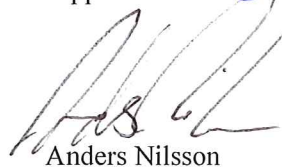
Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 950 000	138 854 000	387 675	588 206	522 474
Disposition av föregående års resultat:			258 450	264 024	-522 474
Årets resultat					-1 221 640
Belopp vid årets utgång	69 950 000	138 854 000	646 125	852 230	-1 221 640

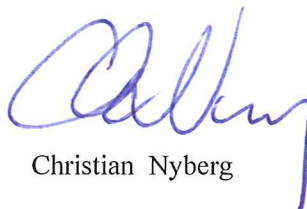
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	15 591	18 872
Förutbetalda avgifter och hyror	494 566	129 377
Upplupna elkostnader	38 190	37 035
Upplupna fjärrvärmekostnader	64 551	41 887
Beräknade upplupna styrelsearvoden		30 000
Beräknade upplupna lags soc avg		9 427
Beräknade upplupna revisionsaroden	15 000	15 000
Upplupna kostnader gällande gemensamhetsanläggningen	6 071	5 173
	633 969	286 771

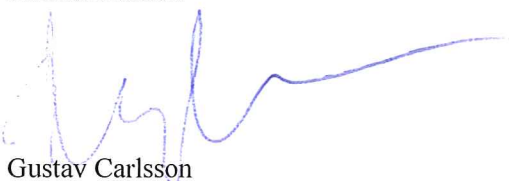
Uppsala den 11 / 3 2015



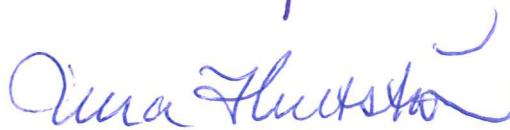
Anders Nilsson



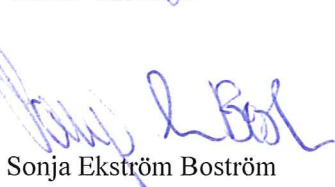
Christian Nyberg



Gustav Carlsson



Ulla Hultström



Sonja Ekström Boström

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/3-2015



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

