

Årsredovisning

Brf Alriksgårdarna

Org.nr 717600-0458

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse 2014

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Alriksgårdarna registrerades 1954.04.02.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum med kokskåp	14 st	280 m ²
1 rum och kök	29 st	1 196 m ²
2 rum och kök+1 rum med kokskåp	8 st	607 m ²
2 rum och kök	53 st	2 961 m ²
3 rum och kök	17 st	1 297 m ²
4 rum och kök	8 st	721 m ²
Total bostadsarea uppgår till		7 062 m ²
Total lokalarea uppgår till		747 m ²
Total tomtarea uppgår till		9 938 m ²

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 29:6 med gatuadressen Torkelsgatan 28 A-C, 30 A-E och S:t Persgatan 40 A-E i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda 1955, värdeår 1965 och består av 3 flerbostadshus i 3-4 våningar. På fastigheten finns dessutom 36 st garage och 29 st parkeringsplatser

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Omläggning yttertak	1985
Fasadrenovering och vindsisolering	1985
Nya balkonger och taksäkerhetsutrustning	1997
Nybyggnation av 3 st sophus	2000
El- och stamrenovering	2002
Ventilationskanaler och fönstermålning	2006
Fönsterbyte	2012
Säkerhetsdörrar	2012

5

Styrelsen 2014

Jerry Mattsson	Ordförande
Kina Nygren	Sekreterare
Veronica Dorestrand	Kassör
Erik Danckwardt	Ledamot
Patrik Spjuth	Ledamot
Andreas Heimbrandt	Suppleant
Anders Falk	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Jerry Mattsson, Kina Nygren, Patrik Spjuth samt revisorer och suppleanter.

Revisor

Kirsi Jansson, K. Jansson Revision AB

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2014.05.12.
Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2014.

Avtal

Som vice värd anlitar föreningen Jan-Henrik Lundh genom hans bolag JBL Adm.
Rolf Svanängs Fastighetsförvaltning har ansvarat för fastighetsskötseln.
HolkTis har ansvarat för städningen.
Föreningen har Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via ComHem och Bredbandsbolaget.
Föreningen har ett serviceavtal med G4S Security Service.
Mediator har anlitats för den ekonomiska förvaltningen.
Avtal med 3G Infrastructure Service angående 3G-antenn.

Överlåtelser

Under året har 13 lägenheter bytt ägare vilket medfört att vi har beviljat 22 nya medlemskap i föreningen.
22 medlemmar har begärt utträde.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 80 178 kr, varav reparationer 48 414 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

5

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning (tkr)	4 452	4 475	4 397	4 318
Resultat efter finansiella poster (tkr)	382	-53	-12	366
Balansomslutning (tkr)	30 136	30 408	31 261	23 724
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	9,3%	7,9%	7,9%	10,4%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	3 722	3 812	3 902	2 864
Genomsnittlig årsavgift kr/m2 bostäder	547	547	547	521

Verksamheten under 2014

Som framgår av den ekonomiska redovisningen för 2014 så har föreningen en god ekonomi.

De största inbesparningarna har gjorts på uppvärmning och sänkta räntekostnader.

På grund av god likviditet togs i november beslut om en extra amortering på våra lån om 500 tusen men transaktionen utfördes inte förrän 9 januari 2015.

Under året har översyn och uppmärkning av vindsförråd gjorts.

Inför 2014 så har ett nytt regelverk för redovisning införts och föreningen har valt att redovisa enligt regelverket K3.

Verksamheten under kommande år

Vi har haft några mindre takläckage vilket föranleder en större översyn av våra tak.

Vi kommer även att undersöka om det är någon ekonomi i att byta till termostater på våra element.

På vissa delar av fasaderna behöver putsen ses över.

Uppdatering och nytryck av informationsblad för befintliga och nya medlemmar.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde.

Föreningen har under året amorterat 638 320 kr (2,37%) av föreningens ingående skuld 2014.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	472 503
Årets resultat	<u>381 948</u>
	854 451

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	112 945
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>741 506</u>
	854 451

7

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2014	INTÄKTER	Not	2013	
Årsavgifter	3 862 944			3 862 944	
Hysesintäkter	225 000	4 087 944		223 750	4 086 694
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter	364 184	364 184	1	388 085	388 085
SUMMA INTÄKTER		4 452 128			4 474 779

RÖRELSENS KOSTNADER**Kostnader för fastighetsförvaltning**

Driftskostnader	-2 162 684	2	-2 202 608	
Administrationskostnader	-167 940	3	-166 075	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-182 073	-2 512 697 4	-181 170	-2 549 853

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-48 414		-67 081	
Planerat underhåll	-31 764	-80 178	-237 094	-304 175

Personalkostnader		-38 453 5		-34 177
-------------------	--	-----------	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-791 323		-791 323
-----------	--	----------	--	----------

RÖRELSERESULTAT		1 029 477		795 251
------------------------	--	------------------	--	----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	13 936		3 464	
Räntekostnader	-661 465	-647 529	-852 056	-848 592

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		381 948		-53 341
--	--	----------------	--	----------------

ÅRETS RESULTAT		381 948		-53 341
-----------------------	--	----------------	--	----------------

4

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2014	Not	2013
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	26 774 444	6	27 565 767
Mark	925 000	27 699 444	925 000
			28 490 767
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	61 297		7 320
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	92 830	154 127 7	91 209
			98 529
Kassa och bank		2 282 234 8	1 819 073
SUMMA TILLGÅNGAR		30 135 805	30 408 369

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet eget kapital**

Insatskapital	389 200	9	389 200
Upplåtelseavgifter	409 259		409 259
Yttre reparationsfond	1 142 443	1 940 902	1 029 498
			1 827 957

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	472 503		638 789
Årets resultat	381 948	854 451	-53 341
			585 448

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		25 643 035 10	26 281 355
-----------------------------	--	----------------------	------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig skuld till kreditinst.	638 320		638 320
Leverantörsskulder	414 309		408 718
Övriga kortfristiga skulder	87 500		87 500
Egna skatteskulder	14 311		14 522
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	145 795	11	185 040
Inre reparationsfond	15 452		18 499
Förskottsinbetalda hyror/avg	381 730	1 697 417	361 010
			1 713 609

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**30 135 805****30 408 369****Ställda panter**

Fastighetsinteckningar	29 246 000	29 246 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

5

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssek

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 (K3). Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013.

Föreningen tillämpar successivt införande av komponentavskrivning.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1**Övriga rörelseintäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Elintäkter	301 568	329 012
Tele.mast	32 982	32 895
Övriga intäkter	<u>29 634</u>	<u>26 178</u>
SUMMA	<u>364 184</u>	<u>388 085</u>

NOT NR 2**Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel	176 972	176 971
Fastighetsskötsel extra	41 995	36 503
Städning entreprenad	205 584	209 297
Serviceavtal	11 502	10 798
El	385 298	394 615
Värme	795 836	848 128
Vatten	179 756	179 976
Sophämtning	129 878	126 212
Försäkring	60 631	56 536
Kabel TV	119 824	117 277
Förbrukningsinventarier	3 295	5 384
Revisionsarvode	12 750	11 637
Övriga fastighetskostnader	<u>39 363</u>	<u>29 274</u>
SUMMA	<u>2 162 684</u>	<u>2 202 608</u>

9

Brf Alriksgårdarna

Org. nr 717600-0458

7(9)

NOT NR 3

Administrationskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Redovisningstjänster	129 940	127 375
Inköpta administrativa tjänster	<u>38 000</u>	<u>38 700</u>
SUMMA	<u>167 940</u>	<u>166 075</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1965 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2013 uppgick till maximalt 1.210 kr/lgh och för 2014 maximalt 1.217 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler, 1% av gällande taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 0 (0) personer anställda, varav kvinnor 0 (0) personer.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	29 970	25 490
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>0</u>	<u>990</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	29 970	26 480
Sociala avgifter	<u>8 483</u>	<u>7 697</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	38 453	34 177

NOT NR 6

Kvarngärdet 29:6

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Taxeringsvärde:	91 508 000	91 508 000
Byggnadsvärde	56 985 000	56 985 000
Markvärde	<u>34 523 000</u>	<u>34 523 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>91 508 000</u>	<u>91 508 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	<u>2 508 000</u>	<u>2 508 000</u>

Bokfört värde:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader	3 502 000	3 502 000
Fastighetsförbättringar	<u>3 525 413</u>	<u>3 525 413</u>
Anskaffningsvärde	7 027 413	7 027 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 463 668	-4 323 120
Årets avskrivningar	-140 548	-140 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 604 216	-4 463 668
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 423 197</u>	<u>2 563 745</u>

Brf Alriksgårdarna

Org. nr 717600-0458

8(9)

Stamrenovering 2002	22 950 000	22 950 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 235 451	-4 776 451
Årets avskrivningar	<u>-459 000</u>	<u>-459 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 694 451	-5 235 451
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 255 549</u>	<u>17 714 549</u>
Fönsterrenovering	5 944 523	5 944 523
Ingående ackumulerade avskrivningar	-297 226	-148 613
Årets avskrivningar	<u>-148 613</u>	<u>-148 613</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-445 839	-297 226
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 498 684</u>	<u>5 647 297</u>
Säkerhetsdörrar	1 726 500	1 726 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 324	-43 162
Årets avskrivningar	<u>-43 162</u>	<u>-43 162</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 486	-86 324
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 597 014</u>	<u>1 640 176</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	26 774 444	27 565 767

Byggnader/stommen skrivs av med ca. 4% per år.

Fastighetsförbättringarna är färdigavskrivna.

Stamrenovering skrivs av med 2% per år.

Fönsterrenovering skrivs av med 2,5% per år.

Säkerhetsdörrar skrivs av med 2,5% per år.

NOT NR 7

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Länsförsäkringar 2015	62 201	60 631
Com Hem kvartal 1 2015	30 312	29 956
Upplupen ränta	<u>317</u>	<u>622</u>
SUMMA	<u>92 830</u>	<u>91 209</u>

NOT NR 8

Nordea Likviditetsinvest ingår med ett anskaffningsvärde om 144 908 kr och värdet är 159 090 kr per 2014.12.31.

NOT NR 9

Förändring av eget kapital

	Reservfond, insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	798 459	1 029 498	638 789	-53 341
Disposition av 2013 års resultat		112 945	-166 286	53 341
Årets resultat				381 948
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>798 459</u>	<u>1 142 443</u>	<u>472 503</u>	<u>381 948</u>

3

Brf Alriksgårdarna

Org. nr 717600-0458

9(9)

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

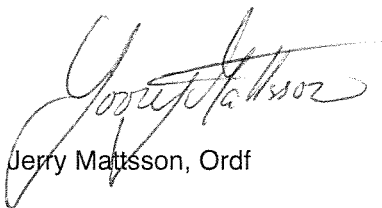
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	rörlig	1,091%	9 651 230
Nordea	rörlig	1,111%	8 342 325
Nordea	2015.10.15	3,800%	8 287 800
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>26 281 355</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-638 320
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>25 643 035</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			23 089 755

NOT NR 11

Uppl. kostn./förutb.intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Upplupen räntekostnad	67 830	104 932
3G Infrastructure service	24 725	24 740
Beräknat revisionsarvode 2014	12 500	12 000
Beräknade styrelsearvoden 2014	31 000	32 000
Beräknat internt revisionsarvode 2014	0	1 000
Beräknade sociala avgifter	<u>9 740</u>	<u>10 368</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>145 795</u>	<u>185 040</u>

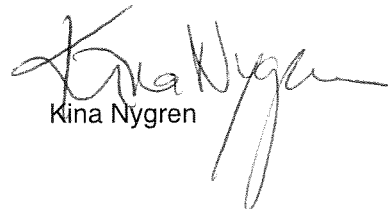
Uppsala



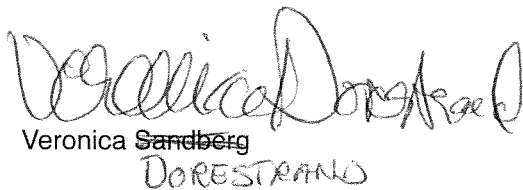
Jerry Mattsson, Ordf



Erik Danckwardt



Kina Nygren



Veronica Sandberg
DORESTRAND

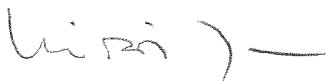


Patrik Spjut

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den

23/3 2015



Kirsi Jansson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alriksgårdarna

Org.nr 717600-0458

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alriksgårdarna för räkenskapsåret 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

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 föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 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 för föreningen.

5

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Alriksgårdarna för räkenskapsåret 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

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

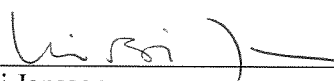
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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.

Uppsala den 23 mars 2015



Kirsi Jansson
Godkänd revisor