

Årsredovisning

för

Brf Apeln

717600-2983

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Apeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-10-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sala Backe 13:1 bebyggdes 1954 och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 53 lägenheter och 3 lokaler samt 4 uthyrningsbara förråd, varav lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 23 garage och 20 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kokvrå		
12 st 1 rum och kök		
24 st 2 rum och kök		
1 st 2½ rum och kök		
5 st 3 rum och kök		
5 st 4 rum och kök		
1 st 5 rum och kök och kokvrå	Total bostadsyta: 2 776,8 kvm	Uthyrd lokalyta: 173,3 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
AnnKristin Hagman Rischer	27,8	2014-06-30
Salong Rendez vous	60,5	2015-08-31
Försvarsutbildarna	85,0	2014-11-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-03-19 bestått av:

Ordinarie	Mikael Wällensjö	Ordförande
	Kent Eriksson	kassör
	Frida Risberg	sekreterare, avgick i juni 2014

Suppleanter	Annette Öberg
	Olof Hedlund

Revisorer	
Ordinarie	KPMG

Renoveringar
Stamrenovering år 2001
Elrenovering år 2001
Fuktisolering runt huset år 2001
Nya entré-, lägenhets- och källardörrar 2001
Nya garageportar år 2002
Takrenovering år 2003
Fönsterrenovering år 2003
Bredband år 2003
Fasad-, balkong- och fönsterrenovering 2011

Fastighetens tekniska status
För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad i december 2014.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 64 468 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 72 000 kronor vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse
Under perioden har 10 (5) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (2) st andrahandsuthyrningar.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.
Föreningen hade vid årets slut 71 (69) medlemmar.

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av UBC. Trappstädning har skötts av Allt-i-städ.
Vicevärd för föreningen har varit Jonny Pettersson.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.
Genomsnittlig avgift per 2015-01-01 uppgår till 785 kr/kvm.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 453	2 449	2 434	2 276
Resultat efter finansiella poster (tkr)	372	356	190	118
Soliditet (%)	13	10	8	7
Kassalikviditet (%)	318	246	160	123
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	357	57	0	57
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	895	538	481	481
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	785	785	785	741
Lån kronor per kvm yta	4 424	4 439	4 628	4 704

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	546 207
årets vinst	372 385
	918 592

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfonden	200 000
i ny räkning överföres	718 592
	918 592

Företagets 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	2		
Nettoomsättning		2 452 977	2 449 013
Övriga rörelseintäkter		780	800
Summa rörelseintäkter		2 453 757	2 449 813
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 085 119	-1 040 092
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-117 864	-119 888
Personalkostnader	6	-7 576	-26 578
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 787	-516 787
Summa rörelsekostnader		-1 727 346	-1 703 345
Rörelseresultat		726 411	746 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 781	11 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 807	-401 875
Summa finansiella poster		-354 026	-390 528
Resultat efter finansiella poster		372 385	355 940
Resultat före skatt		372 385	355 940
Årets resultat	7	372 385	355 940

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	13 034 911	13 539 885
Inventarier, verktyg och installationer	9	97 695	109 508
Summa materiella anläggningstillgångar		13 132 606	13 649 393
Summa anläggningstillgångar		13 132 606	13 649 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	100
Övriga fordringar	10	2 241 405	1 623 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	86 781	72 226
Summa kortfristiga fordringar		2 328 186	1 696 272
Summa omsättningstillgångar		2 328 186	1 696 272
SUMMA TILLGÅNGAR		15 460 792	15 345 665

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 990	161 990
Yttre reparationsfond		894 694	538 108
Summa bundet eget kapital		1 056 684	700 098
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		546 207	546 853
Årets resultat	13	372 385	355 940
Summa fritt eget kapital		918 592	902 793
Summa eget kapital		1 975 276	1 602 891
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 753 185	13 053 185
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		114 299	54 375
Skatteskulder		5 811	5 737
Övriga skulder	15	2 368	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	309 853	329 477
Summa kortfristiga skulder		732 331	689 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 460 792	15 345 665
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		15 900 000	15 900 000
Summa ställda säkerheter		15 900 000	15 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1971.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 62 400 kronor.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. För föreningen uppgår den till 7 230 kronor

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter övriga objekt	19 320	19 320
Hysesintäkter lokaler	121 296	118 662
Hysesintäkter garage och p-platser	134 700	134 763
Årsavgifter bostäder	2 182 092	2 182 092
Hysesbortfall ./.	-4 431	-5 824
	2 452 977	2 449 013

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	64 468	13 226
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	72 000	58 648
	136 468	71 874

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	99 751	105 921
Administrativ fastighetsskötsel	13 300	17 000
Besiktning / Serviceavtal	968	943
Yttre skötsel / Snöröjning	1 563	0
Fastighetsel	58 782	59 913
Uppvärmning	475 276	475 649
Vatten	81 740	101 874
Sophämtning	49 875	43 859
Fastighetsförsäkring	41 108	38 830
Kabel-TV / Internet	56 658	54 598
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	69 630	69 630
	948 651	968 217

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	5 729	14 250
Styrelsearvode	12 312	8 512
Revisionsarvode	14 375	14 375
Förvaltningsarvode	84 728	82 031
Övriga externa tjänster/kostnader	720	720
	117 864	119 888

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Löner övriga	3 125	13 625
Löner/arvode vicevärd	0	6 600
Sociala avgifter	4 451	6 353
	7 576	26 578

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	372 385	355 940
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	516 787	516 787
Gjorda amorteringar	-300 000	-300 000
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-200 000	-356 586
	389 172	216 141

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 495 497	19 495 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 495 497	19 495 497
Ingående avskrivningar	-5 955 612	-5 450 638
Årets avskrivningar	-504 974	-504 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 460 586	-5 955 612
Utgående redovisat värde	13 034 911	13 539 885
Taxeringsvärden byggnader	16 139 000	16 139 000
Taxeringsvärden mark	5 384 000	5 384 000
	21 523 000	21 523 000
Bokfört värde byggnader	13 034 911	13 539 885
Bokfört värde mark	0	0
	13 034 911	13 539 885

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 240	236 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 240	236 240
Ingående avskrivningar	-126 732	-114 919
Årets avskrivningar	-11 813	-11 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 545	-126 732

Utgående redovisat värde	97 695	109 508
---------------------------------	---------------	----------------

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	3 039	3 022
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 238 366	1 620 924
	2 241 405	1 623 946

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald sophämtning	2 958	0
Förutbetald va-avgifter	8 089	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 734	72 226
	86 781	72 226

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser		Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	161 990	538 108	546 853	355 940
Disposition av föregående års resultat:		356 586	-646	-355 940
Årets resultat				372 385
Belopp vid årets utgång	161 990	894 694	546 207	372 385

Reservering/ianspråktagande till yttre reparationsfonden har skett med 356 586 kronor enligt stämmobeslut.

Not 13 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	372 385	355 940
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	516 787	516 787
Likviditet från resultatet	889 172	872 727
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-631 915	-537 527
Avgår förändring avr.konto ISS redovisas som likvida medel	617 442	515 470
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	42 743	-35 200
Likviditet från rörelsekapitalet	28 270	-57 257
Akkumulerad likviditet från rörelsen	917 442	815 470
Amortering lån	-300 000	-300 000
Likviditet från investeringar och lån	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	617 442	515 470
Likvida medel		
Kassa och bank	0	0
Avräkning ISS Facility Services AB	2 238 366	1 620 924
Likvida medel vid årets slut	2 238 366	1 620 924

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	3,42	2015-01-23	3 617 277	3 917 277
Swedbank	rörlig ränta	rörlig 3 mån	5 435 908	5 435 908
Swedbank	rörlig ränta	rörlig 3 mån	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2,84	2016-03-29	2 000 000	2 000 000
			13 053 185	13 353 185
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 553 185 kronor.

Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	1 274	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 094	0
	2 368	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 600	33 600
Upplupna sociala avgifter	10 900	10 900
Upplupna räntekostnader	40 580	50 748
Förskottsbetalda hyror och avgifter	148 347	162 983
Upplupna uppvärmningskostnader	55 726	50 540
Upplupna elavgifter	5 700	5 706
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	309 853	329 477

Uppsala den 17/2-2015


Kent Eriksson


Mikael Wallensjö


Olof Hedlund