

Årsredovisning

Brf Ängsviolen

716422-7113

Styrelsen för Brf Ängsviolen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ängsviolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Berthåga 36:4 består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

25 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 352 kvm.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 21 010 000 varav byggnadsvärdet är 16 600 000 kr och markvärdet uppgår till 4 410 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Uppsala Fastighetstjänst AB svarar för fastighetsskötseln.

Maria Clean & Design sköter lokalvården.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har 44 (46) medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 5 (4) överlåtelser skett till ett snittpris på 18 826 (18 865) kr/kvm. Siffror inom parantes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-05-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mike Tutsch	Ordförande
Bo Sund	Ledamot
Felicia Ferreira	Ledamot

Anatoly Dubnovitsky	Suppleant
---------------------	-----------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 60 000 kr.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
Godkänd revisor	

Borev revisionsbyrå AB	Suppleant
------------------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 1993-03-17.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historiska nyckeltal

År	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2097	2101	2103	2102
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	-103	7	117
Soliditet %	18	16	17	16

Eget kapital, tkr	4172	3889	3992	3985
Taxeringsvärde, tkr	21010	21010	17634	17634
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	865	865	865	865
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8210	8302	8397	8505
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	91,91	92,94	111,99	113,44
Genomsnittlig skuldränta %	2,64	2,85	3,70	4,01
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	80	80	80	84
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	20	95	59	19
Antal överlåtelser	5	4	2	3
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	18026	18865	11775	12285

Förbrukning	2014	2013	2012	2011
Elkostnad kr/kvm UBA	24	28	36	47
Vattenkostnad kr/kvm UBA	33	37	36	28
Värmekostnad kr/kvm UBA	150	150	138	122
Sophantering kr/kvm UBA	15	16	20	20

Föreningens kommande ekonomiska situation

Ändring av redovisningsprincip avseende avskrivningar på byggnader har gjorts under året. Avskrivning av byggnad har tidigare skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet

Föreningens underhåll och likviditet

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Utfört underhåll, tkr</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
OVK-besiktning	2014	
Carportar	2013	Målning
Trapphus	2012	Målning

<u>Planerat underhåll, tkr</u>				<u>2015-2018</u>	<u>2019-2021</u>	<u>2022-2024</u>	<u>2025-2027</u>
Enligt underhållsplan				700	400	400	1800

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
IB Likvida medel	547	389	534	699
Årsavgifter	2035	2035	2035	2035
Hysesintäkter	66	66	66	66
Övriga intäkter	2	2	2	2
Summa inbetalningar	2103	2103	2103	2103
Löpande reparationer	-80	-82	-83	-85
Planerat underhåll	-400	-100	-100	-100
Fastighetsavgift	-45	-46	-47	-48
Driftkostnader	-858	-875	-893	-911
Övriga rörelsekostnader	-100	-102	-104	-106
Styrelsearvoden och personalkostnader	-80	-80	-80	-80
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-438	-413	-371	-365
Amorteringar	-260	-260	-260	-260
Summa utbetalningar	-2261	-1958	-1938	-1955
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	389	534	699	848
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	2,25	2,2	2	2

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	285 717
Årets resultat	283 039
<i>Summa</i>	<i>568 756</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	188 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-46 568
Balanseras i ny räkning	427 324
<i>Summa</i>	<i>568 756</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 096 842	2 100 984
Övriga rörelseintäkter		605	2 571
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 097 447	2 103 555
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-1 018 638	-1 464 054
Personalkostnader	7	-85 549	-82 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 019	-100 919
Summa rörelsekostnader		-1 382 206	-1 647 236
Rörelseresultat		715 241	456 319
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		81 000	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 256	-559 138
Summa finansiella poster		-432 202	-559 119
Resultat efter finansiella poster		283 039	-102 800
Resultat före skatt		283 039	-102 800
Årets resultat		283 039	-102 800

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 062 313	23 337 313
Inventarier, verktyg och installationer	9	33 206	36 225
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 095 519	23 373 538
Summa anläggningstillgångar		23 095 519	23 373 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	13 741
Övriga fordringar		32 890	6 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 072	39 521
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		74 962	59 580
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		546 529	353 883
<i>Summa kassa och bank</i>		546 529	353 883
Summa omsättningstillgångar		621 491	413 463
SUMMA TILLGÅNGAR		23 717 010	23 787 001

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 132 000	2 132 000
Upplåtelseavgifter		23 000	23 000
Fond för yttre underhåll		1 448 210	1 484 436
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 603 210	3 639 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		285 717	352 292
Årets resultat		283 039	-102 801
<i>Summa fritt eget kapital</i>		568 756	249 491
Summa eget kapital		4 171 966	3 888 927
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	19 051 072	19 326 072
Summa långfristiga skulder		19 051 072	19 326 072
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		260 000	200 000
Leverantörsskulder		22 284	167 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	211 688	204 647
Summa kortfristiga skulder		493 972	572 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 717 010	23 787 001
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 270 900	25 270 900
Summa ställda säkerheter		25 270 900	25 270 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Ändring av redovisningsprincip avseende avskrivningar av byggnader har gjorts under året. Avskrivning av byggnad har tidigare skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,38	72
Inventarier	6,66	15

Not 1	Nettoomsättning	2014-12-31	2013-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 034 984	2 034 984
	Hysesintäkter, p-plats	61 858	66 000
		2 096 842	2 100 984

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	Reparationer (samlingskonto)	12 225	–
	Reparationer tvättstuga	997	12 182
	Reparationer trapphus	3 217	16 763
	Reparationer dörrar och lås	2 707	5 672
	VA	5 204	14 815
	Värme	6 853	32 553
	El	10 338	–
	Hissar	5 091	75 686
	Planteringar, träd och buskar	8 553	28 186
	Övrigt	–	4 793
		55 185	190 650

Not 3	Planerat underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	OVK-besiktning	46 568	–
	Garage- och p-platser	–	224 226
		46 568	224 226

Not 4	Driftkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel	105 875	117 197
	Snöröjning och sandning	24 540	17 522
	Städning	54 600	104 650
	Hiss, besiktning	5 430	5 353
	Hiss serviceavtal	8 575	7 286
	Hiss, larmavtal	1 275	–
	Bevakningskostnader	2 675	7 560
	Fastighetsel	56 956	64 820
	Fjärrvärme	353 608	352 449
	Vatten och avlopp	77 438	86 324
	Avfallshantering	35 872	36 890
	Container / tippavgift	–	1 003
	Fastighetsförsäkring	16 823	15 687
	Kabel-TV	41 908	41 013
		785 575	857 754

Not 5	Fastighetsavgift	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsavgift	43 812	43 560
		43 812	43 560

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 157	6 854
	Kreditupplysningar	1 826	–
	Inkasso- och KFM-avgifter	–	145
	Kontorsmaterial	1 805	–
	Tele och post	3 435	4 330
	Hemsida / webhotell	4 755	4 665
	Revisionsarvode	9 000	15 000
	Föreningsstämma / medlemsmöten	1 237	6 929
	Föreningsgemensamma aktiviteter	–	4 455
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	55 377	55 000
	Ekonomisk förvaltning, extradebitering	984	984
	Avgifter bolagsverket	900	1 800
	Bankkostnader	1 022	2 008
	Övriga externa kostnader	–	45 000
	Lämnade bidrag och gåvor	–	695
		87 498	147 865

Not 7	Styrelsearvoden och personalkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Styrelsearvoden	60 000	55 000
	Övriga arvoden	5 500	8 000
	Sociala avgifter	20 049	19 263
		85 549	82 263

Not 8	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 403 000	27 403 000
	Utgående anskaffningsvärden	27 403 000	27 403 000
	Ingående avskrivningar	-4 065 687	-3 967 787
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-275 000	-97 900
	Utgående avskrivningar	-4 340 687	-4 065 687
	Redovisat värde	23 062 313	23 337 313
	Taxeringsvärden	21 010 000	21 010 000

Not 9	Inventarier, tvättmaskin	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 282	45 282
	Utgående anskaffningsvärden	45 282	45 282
	Ingående avskrivningar	-9 057	-6 038
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 019	-3 019
	Utgående avskrivningar	-12 076	-9 057
	Redovisat värde	33 206	36 225

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsförsäkring	4 256	4 054
	Bluerange Technologies	1 121	1 121
	.SE direkt	90	90
	Uppsala lyftservice	2 463	2 463
	Comhem	10 602	–
	Ekonomisk förvaltning	15 000	14 688
	Uppsala fastighetstjänst	8 540	8 414
	Brf Skogsviolen, returpapper	–	1 777
	Securitas	–	2 006
	Brf Skogsviolen, UC, snö, fastighet	–	4 907
		42 072	39 520

Not 11	Förändringar i eget kapital				
	Insatskapital	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 132 000	23 000	1 484 436	352 292	-102 801
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-102 801	102 801
Förändr. fond yttre underhåll			-36 226	36 226	
Årets resultat					283 039
Belopp vid årets utgång	2 132 000	23 000	1 448 210	285 717	283 039

Not 12	Fastighetslån	2014-12-31	2013-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,88%, villkorsändras 2017-09-30	3 856 000	3 856 000
	Stadshypotek, ränta 1,67%, villkorsändras 2017-09-01	5 985 000	6 000 000
	Stadshypotek, ränta 2,99%, villkorsändras 2015-09-01	1 550 000	1 750 000
	Stadshypotek, ränta 2,79%, villkorsändras 2016-10-30	7 920 072	7 920 072
	Kortfristig del av fastighetslån	-260 000	-200 000
		19 051 072	19 326 072

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupna räntekostnader	34 115	46 651
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	165 360	145 799
	Beräknat arvode för revision	12 000	12 000
	Övriga upplupna kostnader	213	197
		211 688	204 647

UNDERSKRIFTER

Uppsala /

Mike Tutsch

Felicia Ferreira

Bo Sund

Min revisionsberättelse har lämnats den /

Borev revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson
Godkänd revisor