

Årsredovisning

för

Brf Kantstenen

716422-2510

Räkenskapsåret

2014-07-01 – 2015-06-30



Styrelsen för Brf Kantstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-12-17.

Föreningens fastighet, Berthåga 23:1 och 24:1 bebyggdes 1988/89 av Diös Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 10 st bostadshus innehållande 76 lägenheter.

Dessutom finns 2 st tvättstugor, 1 st kvarterslokal, 26 st garage, 52 st p-platser, 28 st förråd och 2 st lekplatser.

Lägenhetsfördelning:

5	st 1,5 rum och kök	
21	st 2 rum och kök	
14	st 2,5 rum och kök	
10	st 3 rum och kök	
26	st 3,5 rum och kök	Total bostadsyta: 6 252,4 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-11-11 bestått av:

Ordinarie	Anette Nilsson	Ordf.
	Stefan Alnesjö	Kassör
	Harry Furniss	Sekr.
	Peter Jönsson	
	Inia Fuentes	
Suppleanter	Towe Aveskogh	
	Desireé Fernerud	

Fram till föreningsstämman var Jimmy Määttä och Mikael Hagenbo ordinarie ledamöter.

e

Styrelsen har sedan extra stämma 2015-04-08 bestått av:

Ordinarie	Harry Furniss Desirée Fernerud Joyce Abou Hanna Zaraket Peter Jönsson Inia Fuentes	Ordf. Kassör Skr.
Suppleanter	Towe Aveskogh Stig Eriksson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Eva Andersson Dverstorp	Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant	Gunnar Folkesson	Folkesson Råd & Revision AB
Valberedning	Ebba Karlsson Ing-Britt Albrektsson Dilsha Senay	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB fr o m 2015-06-01.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice AB och Städservice i Uppsala AB har utfört trappstädningen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fönstermålning 2005

Lekparksrenovering 2008-2009

Låsbyte 2013

Uppgradering av värmesystem i undercentral 2013

Installation av fiber till fastigheten och utdragning av kopparnät till lägenheterna 2013

Byte ventilationsaggregat i samtliga lägenheter 2014

Byte värmeväxlare, injustering värmesystem, byte radiatortermostater 2013/2014

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2008/2009.

OVK besiktning har skett i februari 2015.

C

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 21 420 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 125 102 kronor. Kostnaden avser byte av en tvättmaskin, åtgärder på lekplats samt undersökning av sättningsskada på en av fastigheterna. Dessutom har obligatorisk ventilationskontroll utförts. Samtliga kostnader har belastat resultatet.

Sättningsskadan i en av fastigheterna kommer att utvärderas under oktober 2015. Under kommande verksamhetsår kommer underhåll ske på garage i form av målning och byte av garageportar, målning av tvättstugor, byte av armaturer i trapphus och entréer till tvättstugorna. Samtliga radiatorventiler kommer att bytas.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 104 medlemmar, avgående 11 och tillkommande 8, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 101 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2014-01-01 med 3 % samt ytterligare 3% per den 1 januari 2015. Fler höjningar av årsavgiften kan bli aktuell för att kunna möta kommande underhållsbehov.

Övrigt

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	5 616	5 460	5 381	5 386
Resultat efter finansiella poster	1 082	169	437	850
Soliditet (%)	16	15	15	14
Kassalikviditet (%)	144	90	182	162
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	160	160	342	0
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	-710	-475	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 281	3 831	4 146	3 804
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	877	852	827	827
Lån kr/kvm yta	7 014	7 100	7 025	7 113

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 486 769
årets vinst	1 082 427
	2 569 196

disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	160 000
i ny räkning överföres	2 409 196
	2 569 196

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

e

Resultaträkning	Not	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 616 272	5 460 267
Övriga rörelseintäkter		13 155	17 049
Summa rörelseintäkter		5 629 427	5 477 316
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 440 067	-2 928 825
Övriga externa kostnader	5	-166 546	-132 249
Personalkostnader	6	-81 502	-123 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-657 529	-657 529
Summa rörelsekostnader		-3 345 645	-3 841 942
Rörelseresultat		2 283 782	1 635 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 435	32 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 205 790	-1 498 590
Summa finansiella poster		-1 201 355	-1 466 497
Resultat efter finansiella poster		1 082 427	168 877
Resultat före skatt		1 082 427	168 877
Årets resultat		1 082 427	168 877

Balansräkning

Not 2015-06-30 2014-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	51 176 742	51 817 901
Inventarier, verktyg och installationer	8	130 964	147 334
Summa materiella anläggningstillgångar		51 307 706	51 965 235

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
-------------------------------	--	-------	-------

Summa anläggningstillgångar		51 311 206	51 968 735
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		13 311	21 939
Övriga fordringar	9	2 719 649	1 599 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	127 406	87 030
Summa kortfristiga fordringar		2 860 365	1 708 761

Kassa och bank

Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000

Summa omsättningstillgångar		2 865 365	1 713 761
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		54 176 571	53 682 496
-------------------------	--	-------------------	-------------------

e

Balansräkning

Not

2015-06-30

2014-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 027 000

3 027 000

Yttre reparationsfond

3 280 725

3 830 614

Summa bundet eget kapital

6 307 725

6 857 614

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 486 769

910 003

Årets resultat

1 082 427

168 877

Summa fritt eget kapital

2 569 196

1 078 880

Summa eget kapital

8 876 921

7 936 494

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

43 315 270

43 850 278

Summa långfristiga skulder

43 315 270

43 850 278

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

535 008

540 304

Leverantörsskulder

150 813

70 216

Skatteskulder

10 843

8 672

Övriga skulder

13

710 906

693 872

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

576 809

582 659

Summa kortfristiga skulder

1 984 380

1 895 723

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 176 571

53 682 496

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

55 553 000

55 553 000

Summa ställda säkerheter

55 553 000

55 553 000

C

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 22 599 544 (22 599 544) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

2

Not 2 Rörelseintäkter

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Hysesintäkter lokaler	0	675
Hysesintäkter garage och p-platser	187 175	187 930
Hysesintäkter övriga	30 675	30 900
Årsavgifter bostäder	5 406 672	5 249 196
Hysesbortfall ./.	-8 250	-8 434
Övriga ersättningar och intäkter	3 020	5 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 135	11 949
	5 629 427	5 477 316

Not 3 Underhållskostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Löpande reparationer	21 420	107 145
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	125 102	3 371 093
Avgår aktiverade underhållskostnader	0	-2 661 204
	146 522	817 034

Not 4 Driftkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	798 809	586 010
Obligatorisk ventilationskontroll	111 721	0
Besiktning / Serviceavtal	20 269	19 421
Bevakning	2 844	948
Fastighetsel	84 064	87 448
Uppvärmning	575 743	594 064
Vatten	236 113	208 458
Sophämtning	109 280	107 090
Fastighetsförsäkring	71 448	66 278
Självrisk/reparation försäkringsskador	77 250	239 494
Kabel-TV / Internet	103 202	101 758
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	102 802	100 822
	2 293 545	2 111 791

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Administration, kontor och övrigt	35 627	43 639
Revisionsarvode	13 625	12 375
Förvaltningsarvode	73 320	69 950
Övriga externa tjänster/kostnader	8 315	6 285
Övriga förbrukningsinventarier/material	35 659	0
	166 546	132 249

a

Not 6 Personalkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Styrelsearvode	40 500	50 000
Löner övriga	23 662	45 285
Sociala avgifter	17 340	28 055
	81 502	123 340

Not 7 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	53 312 920	53 312 920
Ventilationsaggregat	2 497 500	2 497 500
Ingående anskaffningsvärden mark	3 496 000	3 496 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 306 420	59 306 420
Ingående avskrivningar	-7 488 519	-6 847 360
Årets avskrivningar	-641 159	-641 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 129 678	-7 488 519
Utgående redovisat värde	51 176 742	51 817 901
Taxeringsvärden byggnader	38 437 000	38 437 000
Taxeringsvärden mark	11 996 000	11 996 000
	50 433 000	50 433 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden	163 704	163 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 704	163 704
Ingående avskrivningar	-16 370	0
Årets avskrivningar	-16 370	-16 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 740	-16 370
Utgående redovisat värde	130 964	147 334

6 st vägbommar.

Not 9 Övriga fordringar

	2015-06-30	2014-06-30
Avräkning skattekonto	699	163
Andra kortfristiga fordringar	11 110	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 707 840	1 599 629
	2 719 649	1 599 792

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	42 869	40 827
Upplupna ränteintäkter	1 503	8 894
Förutbetald kabel-TV	24 637	24 346
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 397	12 963
	127 406	87 030

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 027 000	3 830 614	910 003	168 877
Årets ianspråktagande		-709 889	709 889	
Disposition av föregående års resultat:		160 000	8 877	-168 877
Överföring till inre fond			-142 000	
Årets resultat				1 082 427
Belopp vid årets utgång	3 027 000	3 280 725	1 486 769	1 082 427

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 160 000 /-709 889 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-06-30	Lånebelopp 2014-06-30
Stadshypotek	2,34	2017-06-01	17 989 080	18 170 788
Stadshypotek	2,02	2023-04-30	17 120 492	17 296 992
Stadshypotek	2,56	2016-04-30	8 740 706	8 922 802
			43 850 278	44 390 582

Kortfristig del av långfristig skuld	-535 008	-540 304
---	----------	----------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 175 238 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-06-30	2014-06-30
Inre reparationsfond	702 410	684 334
Makulerade inbetalningar	5 076	0
Mervärdesskatt	3 420	4 104
Källskatter	0	2 654
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	2 780
	710 906	693 872

c

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Upplupna löner och arvoden	16 500	13 500
Upplupna sociala avgifter	4 072	4 241
Upplupna räntekostnader	75 664	101 489
Förskottsbetalda hyror och avgifter	431 944	372 127
Upplupna uppvärmningskostnader	11 055	12 048
Upplupna elavgifter	4 252	5 829
Upplupna reparationer och underhåll	0	2 155
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 322	58 270
	576 809	582 659

Uppsala den 24/9-2015


Harry Furniss


Peter Jönsson

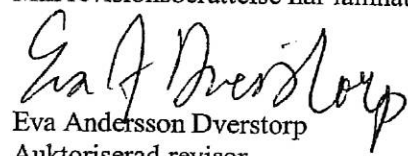

Desirée Fernerud


Inia Fuentes


Joyce Abou-Hanna Zaraket

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 15/10 2015


Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor
Folkesson Råd & Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kantstenen
Org.nr. 716422-2510

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kantstenen för räkenskapsåret 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kantstenen för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den

15/10 2015

Eva Andersson Dverstorp
Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor