

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Albertina

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Bo Leif Hägg	Ordförande
Marcus Emanuel Jansson	Vice ordförande
Kurt Georg Jonsson	Sekreterare
Ove Börje Lundin	Ledamot
Leif Allan Pettersson	Ledamot

Gun-Britt Isaksson	Suppleant
Sven Olov Johansson	Suppleant
Kerstin Vera Margareta Sandberg	Suppleant
Gunnar Emanuel Rydvall	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Leif Hägg, Gun-Britt Isaksson, Sven Olov Johansson, Kurt Georg Jonsson, Ove Börje Lundin, Gunnar Emanuel Rydvall och Kerstin Vera Margareta Sandberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunnar Rydvall

Ordinarie Extern

Rydvall Ekonomi & Redovisning

Valberedning

Alvar Svennebäck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MARMA 1:68	1988	Östhammar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen El värme.

Byggnadsår och ytor

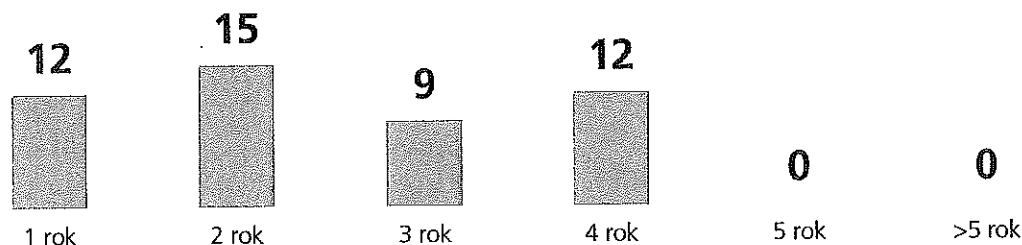
Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 961 m², varav 2 961 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

med tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av köksfläktar	2006 - 2011	Bytet klart 2012
Hiss, byte av styr och övervakningsutrustning.	2006	Byte i nr 47 och 48.
Byte av elpannor	2005	
Hiss, byte av styr och övervakningsutrustning	2002	Byte i nr 46

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av garage	2014	Två strykningar
Ventilationsrengöring	2015	OVK 2018
Målning av fönster	2015	Ledstänger och hissdörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss tillsyn	Uppsala Hiss AB
Brandskydd	Brandskydd & Utrymning i Uppland

Övrig information

Kostnader och finansiering av bergvärme diskuteras i styrelsen, låga räntor talar för, men det låga elpriset talar mot så vi får nog anlita konsult om vi skall gå vidare med projektet.

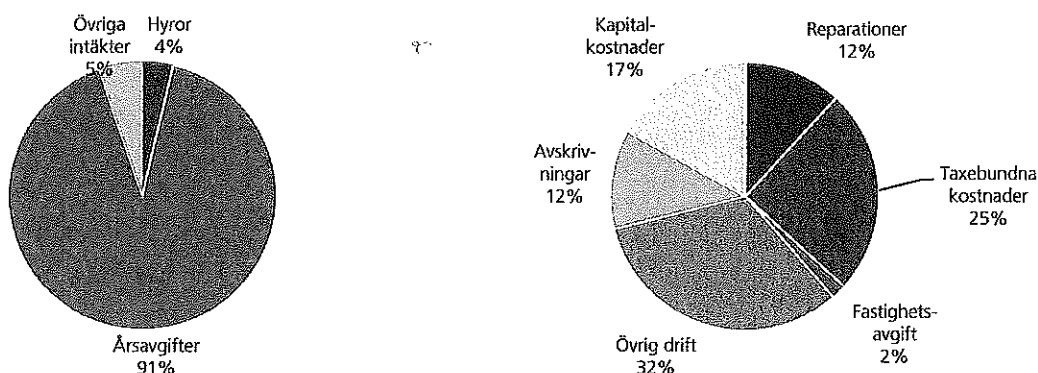
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Det låga ränteläget och de låga elkostnader är gynnsamma för oss. Inga hyreshöjningar behövs, och de stora underhållsbitarna är avklarade.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	2 078 087	3 151 259
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 469 072	2 423 914
Finansiella intäkter	16 198	24 269
Minskning korta fordringar	11 635	0
Ökning av korta skulder	18 957	0
	2 515 861	2 448 183
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 513 744	1 707 541
Finansiella kostnader	362 405	435 933
Investeringar i fastigheten	0	993 425
Ökning av korta fordringar	0	25 197
Minskning av föreningens lån	272 676	272 676
Minskning av korta skulder	0	86 583
	2 148 825	3 521 355
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 445 122	2 078 087
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	367 036	-1 073 172

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

En vattenskada i pumprummet innebar att väggar och golvskadades.

I samband med återställandet så utfördes en totalrenovering av golv, golvbrunnar och målning av väggar. Vi bytte även wc stol och blandare.

Äv byte av mangel och två torktumlare och ett torkskåp utfördes.

Inkoppling av Telias fibernät till alla lägenheter.

Händelser efter året

Hissmotorn i 48 utbytt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	760	760	760	757
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 102	5 194	5 286	5 378
Elkostnad/m ² totalyta	110	147	171	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	65	54	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	147	184	184
Soliditet (%)	33	31	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	354	70	398	606
Nettoomsättning (tkr)	2 443	2 420	2 398	2 474

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 961 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	353 753
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	678 605
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-37 302</u>
summa balanserat resultat	995 056

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>995 056</u>
----------------------------------	-----------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 340 534	2 300 059
Övriga rörelseintäkter	Not 2	128 537	123 855
		2 469 072	2 423 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-288 276	-648 827
Driftkostnader	Not 4	-716 381	-766 060
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-386 632	-120 110
Personalkostnader	Not 6	-122 455	-172 544
Avskrivningar	Not 7	-255 367	-234 670
		-1 769 111	-1 942 211
		699 961	481 703
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 198	24 269
Räntekostnader		-362 405	-435 933
		-346 207	-411 664
		353 753	70 039
ÅRETS RESULTAT			
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-37 302	-37 302
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
		316 451	32 737
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING			

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	20 354 219	20 596 310
Maskiner och inventarier	Not 9	36 506	49 781
		20 390 725	20 646 092
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	711	711
		3 511	3 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 394 236	20 649 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		22 340	22 340
SBC Klientmedel i SHB		2 445 122	0
Övriga fordringar		569	22 710
Förutbetalda kostnader	Not 11	0	12 377
Upplupna intäkter		22 884	0
		2 490 915	57 427
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	2 078 087
		0	2 078 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 490 915	2 135 514
SUMMA TILLGÅNGAR		22 885 151	22 785 116

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 060 000	1 060 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 400 029	5 362 727
		6 460 029	6 422 727
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		641 302	608 565
Årets resultat		353 753	70 039
		995 056	678 604
SUMMA EGET KAPITAL		7 455 085	7 101 331
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 833 297	15 105 973
		14 833 297	15 105 973
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	272 676	272 676
Leverantörsskulder		89 663	49 454
Övriga kortfristiga skulder		26 900	29 835
Upplupna kostnader	Not 15	23 748	83 179
Förutbetalda avgifter och hyror		183 782	142 668
		596 769	577 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 885 151	22 785 116
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	22 523 000	22 523 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	1,00%
Garage	40 år	40 år
Makiner	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	2 251 059	2 251 059
	Hyror parkering	16 800	30 200
	Hyror garage	50 400	12 500
	Hyror carport	22 275	6 300
		2 340 534	2 300 059

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	34 560	34 560
	Vattenintäkter	68 339	85 317
	Öresutjämning	-51	-51
	Övriga intäkter	25 690	4 029
		128 537	123 855

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 563	18 955
	Hissbesiktning	2 590	2 553
	Gemensamma utrymmen	0	171
	Gård	5 580	795
	Serviceavtal	10 028	9 551
	Förbrukningsmateriel	9 399	19 222
	Fordon	1 713	1 500
		35 873	52 747
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	22 517
	Tvättstuga	50 508	0
	Entré/trapphus	0	16 583
	Lås	13 245	2 482
	VVS	29 103	6 516
	Värmeanläggning/undercentral	16 048	0
	Ventilation	408	9 719
	Elinstallationer	6 338	14 700
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 250	19 852
	Hiss	1 778	19 210
	Tak	0	3 179
	Mark/gård/utemiljö	3 712	0
	Garage/parkering	72 500	472 095
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 227
	Vattenskada	53 513	0
		252 403	596 080
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	288 276	648 827

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	324 924	436 626
	Vatten	181 607	192 955
	Sophämtning/renhållning	23 418	20 804
		529 949	650 385
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 454	36 706
	Självrisk	44 400	0
	Kabel-TV	49 276	35 298
	Bredband	0	6 369
		149 130	78 373
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 302	37 302
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	716 381	766 060

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	148 838	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 500	213
	Föreningskostnader	715	4 568
	Fritids och Trivselkostnader	4 261	229
	Förvaltningsarvode	46 360	46 123
	Förvaltningsarvodena övriga	750	0
	Administration	2 996	8 674
	Korttidsinventarier	163 637	1 927
	Konsultarvode	2 375	53 046
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 200	5 330
		386 632	120 110

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 940	31 010
	Löner	40 920	131 340
	Sociala kostnader	6 595	10 194
		122 455	172 544

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	217 256	217 256
	Förbättringar	24 836	4 139
	Maskiner	13 275	13 275
		255 367	234 670

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	23 998 548	23 005 123
	Nyanskaffningar	0	993 425
	Utgående anskaffningsvärde	23 998 548	23 998 548
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 402 238	-3 180 842
	Årets avskrivningar enligt plan	-242 092	-221 395
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 644 329	-3 402 238
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 249 792	1 249 792
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark	2 034 000	2 034 000
		12 434 000	12 434 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	12 434 000	12 434 000
		12 434 000	12 434 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	99 375	99 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 375	99 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-49 594	-36 319
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 275	-13 275
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 869	-49 594
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 506	49 781

Not 10	LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
	SWEDBANK AK A, 27 st	711	5 278	711
		711	5 278	711

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	12 377
		0	12 377

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 060 000	0	0	1 060 000
Fond för yttre underhåll	5 400 029	37 302	0	5 362 727
S:a bundet eget kapital	6 460 029	37 302	0	6 422 727
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	641 302	-37 302	70 039	608 565
Årets resultat	353 753	353 753	-70 039	70 039
S:a fritt eget kapital	995 056	316 451	0	678 604
S:a eget kapital	7 455 085	353 753	0	7 101 331

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	5 362 727	5 025 425
	Reservering enligt stadgar	37 302	37 302
	Reservering enligt stämmobeslut	0	300 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	5 400 029	5 362 727

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Swedbank	2,030 %	3 545 916	3 818 592	Rörligt
Swedbank	1,920 %	5 560 057	5 560 057	Rörligt
Swedbank	0,010 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 105 973	15 378 649	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-272 676	-272 676	
		14 833 297	15 105 973	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 742 593 kr.

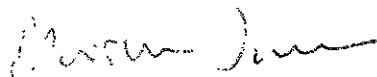
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	51 306
	Ränta	23 748	31 873
	Bredband	0	0
		23 748	83 179

Styrelsens underskrifter

ALUNDA den 5/3 2015



Bo Leif Hägg
Ordförande



Marcus Emanuel Jansson
Vice ordförande



Kurt Georg Jonsson
Sekreterare

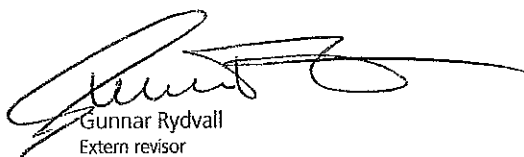


Ove Börje Lundin
Ledamot



Leif Allan Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2015



Gunnar Rydvall
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Bostadsrättsstämman i BRF Albertina
Org.nr 716422-2155

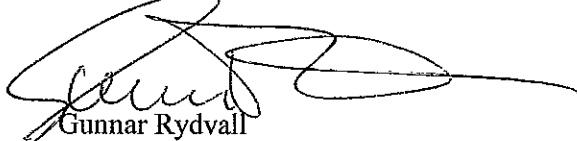
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Albertina för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bostadsrättsföreningen. Jag har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar. Jag tillstyrker att bostadsrättsföreningens stämma fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alunda den 29 mars 2015



Gunnar Rydvall
Av stämman vald revisor