

Brf Bälungeby

Årsredovisning 2014



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Bälungeby

Org.nr 769610-5456

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

Förvaltningsberättelse 2014

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Bälungeby registrerades 2004.02.27. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	16 st	1 106 m ²
3 rum och kök	12 st	1 025 m ²
Carport		10 st
Parkeringsplatser, boende		18 st
Gästparkeringar		6 st
Total bostadsarea uppgår till		2 131 m ²
Total tomtarea uppgår till		6 925 m ²

Föreningen äger fastigheten Bälunge 3:4 med gatuadressen Allmänningvägen 7-15 i Bälunge, Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 flerbostadshus i 2 våningar samt 2 byggnader med förråd/värmecentral samt 1 lusthus. Byggnaderna uppfördes 2006.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Styrelsen 2014

Jesper Jonsson	Ordförande
Eva Hamrin	Vice ordförande
Birgitta Köhler	Sekreterare
Kerstin Larsson	Kassör
Curt Lewrén	Ledamot

Revisor

Mats Johansson	Revisorshuset i Uppsala AB
----------------	----------------------------

Valberedning

Eivor Gustavsson	Sammanställande
Bibbi Hagblad	
Stina Lundberg	

Teknikgruppen

Anders Häll
Sune Andersson

Trädgårdsgruppen

Elisabeth Ahlinder
Stina Lundberg

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2014.04.29. Styrelsen har under 2014 haft 13 protokoll-förda sammanträden, varav ett föregicks av ett konstituerande möte. Utöver dessa har ett budgetmöte med Mediator och ett möte med trädgårds- och teknikgrupperna ägt rum.

Avtal

Torsten Andersson har anlitas för snöröjning och sandning. Uppsala Kommun anlitas för renhållning och vatten. Upplands Energi och Energiförsäljning Sverige levererar el till föreningen. Franzéns Företagsservice anlitas för gräsklippningen. Avtal med Ventilationstjänst finns rörande ventilationssystemet.

Föreningen anlitar Mediator för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under 2014 har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).

Brf Bälungeby hälsar våra nya medlemmar välkomna och hoppas att ni skall trivas i vår förening.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 253 788 kr, varav reparationer 109 028 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Telia fiberlan	124 460 kr
Åtgärder efter vattenskador	101 108 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 3% fr.o.m. 1 januari 2014.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 644	1 615	1 529	1 477
Resultat efter finansiella poster (tkr)	119	224	4	113
Balansomslutning (tkr)	36 926	36 864	36 690	36 870
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	50,0%	49,8%	49,4%	49,2%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	8 509	8 538	8 548	8 636
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	690	670	670	657

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2014.12.31 uppgick till 0 kr.

Verksamheten under 2014

Styrelsen har under året arbetat med att få bra villkor för våra lån, att utveckla vår hemsida, med vår underhållsplan och annat för att öka trivselen i vår förening.

Vi har alla våra lån placerade hos Nordea till låga räntor.

Vi har haft två vattenskador under året som båda berott på läckande diskmaskiner. Vi har fortfarande ett avtal med Bravida som hjälper oss med bl a rörmokeri och ger oss 10% på alla reparationer (gäller även för enskilda lägenhetsinnehavare).

Vi har köpt in vattenlarm s k Droppstop som delats ut till alla lägenheter. De ska kunna hjälpa oss att upptäcka eventuella läckage tidigare.

Tyvänn gav inte vår stämmningsansökan mot JF rör för undermåligt material och dåligt utfört arbete något resultat trots att vi anlätade en advokat, specialist inom entreprenadjuridik. Det kostade oss dessbättre inte så mycket eftersom vi kunde utnyttja vår rättshjälpsförsäkring och vi har nu en bra dokumentation av våra vattenskador.

Teknikgruppen har utfört kontroller och motionerat olika kranar i samtliga lägenheter och det kommer att upprepas varje år.

Teknikgruppen har förutom ovanstående insats gjort smärre reparationer, bytt lampor och varit allmänt behjälpliga vid olika tillfällen.

Trädgårdsgruppen har planerat trädgårdsdagar den 5 april och den 11 oktober. Som vanligt var det trivsamma dagar med många deltagare och mycket utfört arbete, kaffe och kakor. En trivsam grillkväll i all enkelhet anordnades den 6 juni, något som verkar bli en tradition.

Uppdraget till Skanova att installera ett gemensamt nätverk för TV, bredband och telefoni har slutförts.

Vi har anlitat Torsten Andersson i Sundbro, Skörkulla för snöröjning och sandning och Mikael Franzén för gräsklippning. Den senare har också varit oss behjälplig med kantskärning av gångarna och den stora rabatten samt påfyllning av jord i häcken.

Styrelsen har efter en förfrågan bland medlemmarna bestämt att avvakta med inköp av gemensam flaggstång.

Vår försäkringsmäklare har upphandlat en ny försäkring för vår förening. Vi har nu ett avtal med Folksam som gav de bästa villkoren. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Inför 2014 så har ett nytt regelverk för redovisning införts och föreningen har valt att redovisa enligt regelverket K3. Reglerna för avskrivning har ändrats och det är inte längre tillåtet att använda sig av en progressiv avskrivningsplan och därmed kommer en linjär avskrivningsplan att tillämpas för föreningen.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att på alla sätt försöka eliminera riskerna för fler vattensskador, uppdatera vår underhållsplan och förbättra föreningens hemsida.

Vi har fått en ny medlem i teknikgruppen. Håkan Larsson ersätter Sune Andersson som vi tackar särskilt för ett gott arbete under många år.

Styrelsen kommer att bevaka ränteläget för att få de bästa villkoren för våra lån och fortsätta att arbeta med att uppdatera vår underhållsplan.

Vi har gjort ett avtal med Andrés målerifirma för att de ska måla om våra hus i sommar.

Teknikgruppen kommer att fortsätta att ta ansvar för byggnaderna genom inspektioner och att hjälpa till med enklare reparationer eller hänvisa till annan reparatör.

Trädgårdsgruppen fortsätter att ansvara för att gemensamma trädgårdsdagar kommer till stånd.

Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Föreningen har under året amorterat 60 608 kr (0,33%) av föreningens ingående skuld 2014.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning 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	1 114 594
Årets resultat	<u>119 079</u>
	1 233 673
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre reparationsfonden avsättes	60 000
till balanserat resultat överföres	<u>1 173 673</u>
	1 233 673

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	2014	INTÄKTER	Not	2013	
Årsavgifter	1 470 840			1 428 108	
Hysesintäkter	21 028	1 491 868		21 120	1 449 228
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		151 887	1		166 127
SUMMA INTÄKTER		<u>1 643 755</u>			<u>1 615 355</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-395 081		2	-435 819	
Administrationskostnader	-40 940			-40 125	
Fastighetsavgift	-17 024	-453 045	3	-16 926	-492 870
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-109 028			-186 629	
Planerat underhåll	-144 760	-253 788		-102 773	-289 402
<u>Personalkostnader</u>		-41 660	4		-42 238
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader		-404 873			-142 626
RÖRELSERESULTAT		490 389			648 219
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	248			628	
Räntekostnader	-371 558	-371 310		-425 258	-424 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		119 079			223 589
ÅRETS RESULTAT		<u>119 079</u>			<u>223 589</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2014</u>	<u>Not</u>	<u>2013</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	31 152 822	5	31 557 695	
Mark	4 370 000	35 522 822	4 370 000	35 927 695
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avräkning skatter och avgifter	39		39	
Övriga fordringar	15 877		16 378	
Förutbet. kostn/Uppl intäkt	11 347	27 263 6	48 203	64 620
Kassa och bank		1 376 032		871 263
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 926 117</u>		<u>36 863 578</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	16 967 500	7	16 967 500	
Yttre reparationsfond	292 000	17 259 500	232 000	17 199 500
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	1 114 594		951 005	
Årets resultat	119 079	1 233 673	223 589	1 174 594
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		18 072 426 8		18 133 034
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	60 608		60 608	
Leverantörsskulder	71 930		83 221	
Egna skatteskulder	1 326		1 321	
Personalens källskatt	10 500		10 500	
Sociala avgifter	6 660		7 238	
Upplupna kostnader	76 988	9	82 369	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	132 506	360 518	111 193	356 450
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>36 926 117</u>		<u>36 863 578</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		21 220 000		21 220 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga		Inga

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 redovisningssed.

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.

I och med övergången till BFNAR 2012:1(K3) har redovisningsprinciperna ändrats avseende avskrivning av byggnad.

Föreningen tillämpar successivt införande av komponentavskrivning.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 204 334 kr.

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	64 767	69 390
Försäkringsersättning	87 000	96 687
Övriga intäkter	<u>120</u>	<u>50</u>
SUMMA	<u>151 887</u>	<u>166 127</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel	19 902	42 434
Trädgård och teknik	22 282	15 833
El	219 345	232 767
Vatten	38 884	41 325
Sophämtning	23 412	23 412
Försäkring	29 949	33 757
Vägförening	10 500	10 500
Revisionsarvode	9 518	9 411
Advokatskostnader	6 154	10 000
Övriga förvaltningskostnader	<u>15 135</u>	<u>16 380</u>
SUMMA	<u>395 081</u>	<u>435 819</u>

NOT NR 3

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2006 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift 2007-2011 och betalar halv kommunal fastighetsavgift 2012-2016. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Löner och arvoden

	2014	2013
Styrelsen och förtroendevalda	<u>35 000</u>	<u>35 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	35 000	35 000
Sociala avgifter	<u>6 660</u>	<u>7 238</u>
SUMMA Löner, arvoden samt sociala avgifter	<u>41 660</u>	<u>42 238</u>

NOT NR 5

Bålinge 3:4

	2014	2013
Taxeringsvärde:	16 861 000	16 861 000
Byggnadsvärde	14 600 000	14 600 000
Markvärde	<u>2 261 000</u>	<u>2 261 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>16 861 000</u>	<u>16 861 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	16 861 000	16 861 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	2014	2013
Byggnader	32 099 465	32 099 465
Ingående ackumulerade avskrivningar	-833 590	-714 793
Årets avskrivningar	<u>-381 044</u>	<u>-118 797</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 214 634</u>	<u>-833 590</u>
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>30 884 831</u>	<u>31 265 875</u>
Markanläggning	476 576	476 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-184 756	-160 927
Årets avskrivningar	<u>-23 829</u>	<u>-23 829</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-208 585</u>	<u>-184 756</u>
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>267 991</u>	<u>291 820</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>31 152 822</u>	<u>31 557 695</u>

Byggnaderna skrevs fram t.o.m. 2013 av enligt en progressiv plan. Från 2014 tillämpar föreningen en linjär avskrivningsplan och successiv komponentavskrivning på byggnaderna. Dessa skrivs i genomsnitt av med ca 1,18% per år. Värmeanläggning skrivs av med 5% per år.

NOT NR 6

Förutbetalda kost/uppl. intäkt

	2014	2013
Förutbetalda försäkringskostnader	11 347	14 063
Förutbetald räntekostnad	<u>0</u>	<u>34 140</u>
SUMMA	<u>11 347</u>	<u>48 203</u>

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	16 967 500	232 000	951 005	223 589
Disposition av 2013 års resultat		60 000	163 589	-223 589
Årets resultat				119 079
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>16 967 500</u>	<u>292 000</u>	<u>1 114 594</u>	<u>119 079</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2015.11.18	2,20%	6 200 000
Nordea	2017.05.17	1,90%	4 687 000
Nordea	2017.05.17	1,90%	4 337 000
Nordea	2015.01.21	2,25%	2 909 034
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>18 133 034</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-60 608
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>18 072 426</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			17 829 994

NOT NR 9


Upplupna kostnader


	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Upplupen räntekostnad	67 188	72 569
Upplupet revisionsarvode	<u>9 800</u>	<u>9 800</u>
SUMMA	<u>76 988</u>	<u>82 369</u>

Uppsala den 9 mars 2015


Jesper Jonsson


Eva Hamrin



Birgitta Köhler


Kerstin Larsson


Curt Lewrén

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2015.


Mats Johansson
Revisorshuset

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bälungeby

Org.nr 769610-5456

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bälungeby 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

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 2014-12-31 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 Bälungeby 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 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 revisionsd 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.

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 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 19 mars 2015



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se