

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Åkern

Org.nr. 793200-0230

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1960 fastigheten Åkern 1 i Östersunds Kommun. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 40 bostadsrätter och 3 hyresrätter. Den totala bostadsytan för bostadsrätterna är 1900 kvm och för hyresrätterna 124 kvm.

Lägenhetsfördelning

Bostadsrätter

22 st, 1 rum och kök

14 st, 2 rum och kök

4 st, 3 rum och kök

Uthyrningslägenheter

2 st, 1 rum och kök

1 st, 2 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 1% av taxeringsvärdet.

Ekonomi

Avtal om total förvaltning finns hos Storsjö förvaltning AB fr o m 2013-01-01.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Förutom löpande reparationer och underhåll har en större underhållsåtgärd i form av målning av fasad, fönster, balkonger, entrédörrar samt skärmtak över balkonger och entréer påbörjats och kommer att slutföras under 2015. Under 2015 planeras underhåll av räcke samt stödmur enligt underhållsplanen som föreningen tog fram 2013. Inom en femårsperiod planerar föreningen ett utbyte av elanläggningen inom fastigheten.

Ekonomi

En avgiftshöjning på 2,0% genomfördes 2014-01-01. Ingen ytterligare avgiftshöjning planeras under 2015. Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Com Hem gällande kabel-TV, vilket innebär en kostnadsbesparing. Dessutom har ett av föreningens lån omförhandlats hos Nordea och erhållit en fast ränta på 1,46% tom 2017-12-29. Föreningens andra lån har en ränta på 2,22% tom 2016-12-27.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar fördelade på 37 lägenheter. Östersunds kommun äger även 3 st lägenheter. Antalet medlemmar har ökat med 2 st under året. Samtliga bostadsrätter och hyresrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 överlåtelse skett. En omflyttning har skett i en av föreningens hyresrätter.

Ekonomi

Från och med 2014-03-01 tar föreningen ut en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp av köparen. Motsvarande pantsättningsavgift är 1%.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-19 haft följande sammansättning:

Henrik Randström, ordinarie ledamot och ordförande

Johan Henriksson, ordinarie ledamot

Tomas Olsson, ordinarie ledamot

Mona Engström, ordinarie ledamot

Patrik Brorsson, ordinarie ledamot

Teresia Lundin, suppleant

Valberedning

Anna Engerström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden inklusive årsstämman. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 25,800 kr.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 391 572	1 344 186	1 299 201
Resultat efter finansiella poster	-1 541	56 543	-80 662
Soliditet (%)	27,80	27,40	26,40
Bokfört värde per kvm	3 158	3 269	3 401
Årsavgifter per kvm	640	624	606
Lån per kvm	2 378	2 426	2 477
Fastighetens belåningsgrad (%)	75,08	74,20	73,26

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 426 793
Årets resultat	-1 541
	1 425 252

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	125 850
Balanseras i ny räkning	1 299 402
	1 425 252

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 391 572	1 344 186
Övriga rörelseintäkter	2	77 437	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 469 009</u>	<u>1 344 186</u>
Rörelsekostnader			
Kostnader fastighetsförvaltning	3	-1 083 214	-787 721
Övriga externa kostnader		-23 099	-44 579
Personalkostnader		-31 326	-31 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 191	-233 191
Summa rörelsekostnader		<u>-1 370 830</u>	<u>-1 096 919</u>
Rörelseresultat		98 179	247 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 818	-190 737
Summa finansiella poster		<u>-99 720</u>	<u>-190 724</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 541	56 543
Resultat före skatt		-1 541	56 543
Årets resultat		-1 541	56 543

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	6 391 394	6 616 999
Inventarier, verktyg och installationer	5	26 558	34 144
Summa materiella anläggningstillgångar		6 417 952	6 651 143

Summa anläggningstillgångar		6 417 952	6 651 143
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		150	0
Övriga fordringar		748	12 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 512	74 493
Summa kortfristiga fordringar		83 410	87 339

Kassa och bank

Kassa och bank		432 327	317 525
Summa kassa och bank		432 327	317 525

Summa omsättningstillgångar		515 737	404 864
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		6 933 689	7 056 007
-------------------------	--	------------------	------------------

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

90 000

90 000

Fond för yttre underhåll

412 900

287 050

Summa bundet eget kapital

502 900

377 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 426 793

1 496 100

Årets resultat

-1 541

56 543

Summa fritt eget kapital

1 425 252

1 552 643

Summa eget kapital

1 928 152

1 929 693

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

4 695 544

4 798 840

Summa långfristiga skulder

8

4 695 544

4 798 840

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

103 296

111 268

Förskott från kunder

75 959

65 723

Leverantörsskulder

59 136

82 001

Skatteskulder

3 149

0

Övriga skulder

13 266

13 266

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

55 187

55 216

Summa kortfristiga skulder

309 993

327 474

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 933 689

7 056 007

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

5 550 000

5 550 000

Summa ställda säkerheter

5 550 000

5 550 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader (1,5% på byggnader)	67
Byggnader (2,5% på förbättringskostnader)	40
Inventarier, verktyg och installationer	10

Inventarierna har tidigare skrivits av med 10 år och ingen justering har skett vid byte redovisningsprincip. Vid nyanskaffningar är avskrivningstiden för inventarier 5 år.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Endast styrelsearvode 25 800 kr exkl sociala avgifter har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter bostadsrätter	1 183 800	1 160 544
	Hysesintäkter bostäder	112 552	102 492
	Hysesintäkter garage/p-plats	31 200	29 650
	Hysesintäkter Kabel-TV	51 600	51 500
	Övriga intäkter	7 943	0
	Hysesförlust	-185	0
		1 386 910	1 344 186
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Ersättning Östersunds kommun vattenskada	33 420	0
	Försäkringsersättning vattenskada	44 017	0
		77 437	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Kostnader fastighetsförvaltning	2014	2013
	Snöröjning/sandning	14 771	14 201
	El	38 418	44 040
	Fjärrvärme	307 520	308 218
	Vatten	62 248	55 743
	Renhållning	47 714	48 974
	Kabel-TV	36 064	57 893
	Fastighetsavgift/fastighetsförsäkring	64 386	66 956
	Övriga förvaltningskostnader	9 965	15 541
	Underhåll	375 213	51 090
	Arvode fastighetsförvaltning/jour	127 115	125 065
		<u>1 083 414</u>	<u>787 721</u>

Ändrad uppställning i resultaträkningen pga byte redovisningsprincip påverkar denna not. Föregående år redovisades driftskostnader och fastighetsadministration var för sig.

Upplýsningar till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	1 465 619	1 465 619
	Ingående anskaffningsvärden förbättringskostnader	8 144 828	8 144 828
	Bostadslånepost	203 016	203 016
	Utgående anskaffningsvärden	<u>9 813 463</u>	<u>9 813 463</u>
	Ingående avskrivningar	-3 196 464	-2 970 859
	Årets avskrivningar	-225 605	-225 605
	Utgående avskrivningar	<u>-3 422 069</u>	<u>-3 196 464</u>
	Redovisat värde	6 391 394	6 616 999
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 985 000	2 985 000
	Byggnader	<u>9 600 000</u>	<u>9 600 000</u>
		12 585 000	12 585 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>75 876</u>	<u>75 876</u>
	Utgående anskaffningsvärden	75 876	75 876
	Ingående avskrivningar	-41 732	-34 146
	Årets avskrivningar	-7 586	-7 586
	Utgående avskrivningar	<u>-49 318</u>	<u>-41 732</u>
	Redovisat värde	26 558	34 144

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	90 000	287 050	1 496 100
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Föregående års resultat			56 543
Avsättning till yttre fond		125 850	-125 850
Årets resultat			-1 541
Belopp vid årets utgång	90 000	412 900	1 425 252

Not 7 Förfallotider skulder

2014-12-31

2013-12-31

Förfaller mellan 2 och 5 år	413 184	445 072
Förfaller senare än 5 år	4 282 360	4 353 768
	4 695 544	4 798 840

Not 8 Långfristiga konvertibla lån

2014-12-31

2013-12-31

Lån	Tid och villkor		
Nordea 3978 86 33684	2016-12-27, 2,22%	3 241 340	3 317 608
Nordea 39788661793	2017-12-29, 1,46%	1 557 500	1 592 500
		4 798 840	4 910 108

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

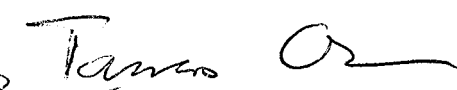
Östersund 20150413


Henrik Randström


Mona Engström


Johan Henriksson


Patrik Brorsson


Tomas Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2015

Hellström & Hjelm Revision AB


Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åkern
Org.nr 793200-0230

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkern 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 Åkern 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

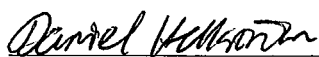
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Östersund den 13/4 2015

Hellström & Hjelm Revision AB



Daniel Hellström
Auktoriserad revisor