

Brf Baldershöjd 3
Org nr 769609-2530

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sjukhuset 9, bebyggdes 2004. Föreningen registrerades 2003-01-21 och den ekonomiska planen registrerades 2003-03-28.

Fastigheten är belägen på Institutsvägen 3-5, Sundsvall, Sundsvalls Kommun.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 42 lägenheter.

På fastigheten finns även 25 garage, 3 parkeringsplatser och 22 parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken	2 rum och kök,
17 stycken	3 rum och kök,
18 stycken	4 rum och kök
4 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 849 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Tillgänglighet till en festvåning med relax och bastu samt övernattninglägenhet för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln och städ har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Inga planerade åtgärder de kommande åren.

Beskattning

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

Föreningen betalar halv fastighetsskatt/fastighetsavgift för lägenheterna dom första 5 åren.

Fastighetsskatt för lokaler utgår (från och med år ett) med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för 147 369 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som markarbeten och nyläggning av natursten för 91 801 kronor samt ovk (obligatorisk ventilationskontroll).

En frånluftsvärmepump för 349 129 kronor har investeras under året, hela beloppet aktiveras och skrivs fr.o.m 2015 av i 20 år.

Föreningen har gemensam el, föreningen debiterar ut elkostnaden på medlemmarna. Varje medlems mätare läses av en gång per år och därefter sker avräkning mot à conto-betalningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att måla garagen.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-04-08 haft följande sammansättning:

			Vald till:
Ordinarie	Eero Tidetorp	Ordförande	2016
	Christina Hermansson	Sekreterare	2015
	Rolf Bergbom	Ledamot	2016
Suppleant	Lars Rex		2015
	Christina Norberg		2015
	Birgitta Brundin		2015

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Valberedning Owe Strömqvist (sammankallande)
Birgitta Brundin
Anders Själander

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-01-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning	tkr	3 380	3 437				
Resultat efter finansiella poster	tkr	138	451				
Kassalikviditet	%	81	94	61	53	51	201
Soliditet	%	47	46				
Årsavgift bostäder per kvm	kr	798	798	798	753	753	753
Driftskostnader per kvm	kr	361	347	323	318	319	307
Fastighetslån per kvm	kr	10 594	10 698	10 808	10 612	10 612	10 690
Genomsnittlig skuldränta	%	3,03	3,04	5,99	4,45	4,39	4,51

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-250 855
Årets resultat	114 594
	<hr/>
	kronor -136 261

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, enligt budget	121 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver budget	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-35 000
Balanseras i ny räkning	-222 261
	<hr/>
	kronor -136 261

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 380 484	3 436 756
Övriga rörelseintäkter		15 200	5 337
Summa rörelseintäkter		3 395 684	3 442 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 380 871	-1 334 338
Övriga externa kostnader		-129 975	-136 471
Personalkostnader	4	-31 898	-31 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499 863	-231 704
Summa rörelsekostnader		-2 042 607	-1 734 411
Rörelseresultat		1 353 077	1 707 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 823	980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 241 306	-1 257 312
Summa finansiella kostnader		-1 238 483	-1 256 332
Resultat efter finansiella poster		114 594	451 350
Årets resultat		114 594	451 350

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	76 670 026	76 812 414
Maskiner och inventarier	6	18 690	27 036
Summa materiella anläggningstillgångar		76 688 716	76 839 450
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	150
Övriga kortfristiga fordringar		16 318	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 411	79 527
Summa kortfristiga fordringar		49 730	79 677
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	700 261	805 738
Summa kassa och bank		700 261	805 738
Summa omsättningstillgångar		749 991	885 415
Summa tillgångar		77 438 707	77 724 865
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 529 000	35 529 000
Fond för yttre underhåll		722 148	601 148
Summa bundet eget kapital		36 251 148	36 130 148
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-250 855	-581 205
Årets vinst		114 594	451 350
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-136 261	-129 855
Summa eget kapital		36 114 887	36 000 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	40 378 336	40 778 332
Summa långfristiga skulder		40 378 336	40 778 332
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	400 000	400 000
Leverantörsskulder		134 437	166 065
Övriga skulder	10	0	13 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 047	366 892
Summa kortfristiga skulder		945 484	946 240
Summa eget kapital och skulder		77 438 707	77 724 865
Ställda säkerheter	11	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1. Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen före räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. . Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 2014 av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	150 år
Nyanläggning	20 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 987 705 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknat som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen före räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	3 071 292	3 071 292
Hyror garage	133 200	133 700
Hyror parkeringar	42 000	43 200
Gemensamhetsel	133 105	183 903
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter,övriga intäkter	887	4 661
Summa	3 380 484	3 436 756

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	177 319	112 519
Periodiskt underhåll	104 301	54 240
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	147 780	153 490
Uppvärmningskostnad	355 346	385 574
Vatten- och avloppsavgifter	133 661	144 267
Elavgifter	240 461	250 016
Renhållning	66 790	71 059
Snöröjning	38 678	47 341
Förbrukningsinventarier/materiel	16 549	17 108
Fastighetsförsäkringar	25 190	24 759
Kabel-tv	37 080	36 394
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	37 717	37 570
Summa	1 380 872	1 334 337

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden och ersättningar till styrelsen	28 400	28 400
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 498	3 498
Summa	31 898	31 898

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	70 345 955	70 345 955
Årets anskaffningar anläggning	349 129	0
Utgående anskaffningsvärde	70 695 084	70 345 955
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 533 541	-1 308 434
Årets avskrivning	-491 517	-225 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 025 058	-1 533 541
Mark	8 000 000	8 000 000
Summa bokfört värde	76 670 026	76 812 414
Taxeringsvärde byggnader	33 698 000	33 698 000
Taxeringsvärde mark	6 518 000	6 518 000
	40 216 000	40 216 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	39 000 000	39 000 000
Lokaler	1 216 000	1 216 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	113 323	113 323
Ackumulerad avskrivning	-88 036	-79 690
Årets avskrivning	-6 597	-6 597
Summa	18 690	27 036

Not 7 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Handkassa	3 278	0
Nordea företagskonto	9 624	10 808
SEB företagskonto	387 359	494 307
Danske Bank	0	623
SEB fastränteplacering (löper på 3 månader med automatisk omsättning)	300 000	300 000
Summa	700 261	805 738

Not 8 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	35 529 000	601 148	-581 206	451 350	36 000 293
Avsättning till fond för yttre underhåll		121 000	-121 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					-
Omföring av föregående års resultat			451 350	-451 350	-
Årets resultat				114 594	114 594
Belopp vid årets utgång	35 529 000	722 148	-250 856	114 595	36 114 887

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	3,17%	300 000	19 400 000	2017-12-28
SEB	2,93%		19 972 220	2015-12-28
SEB	2,14%	100 000	1 406 116	3 månaders
Summa fastighetslån		400 000	40 778 336	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-400 000	
Summa långfristig del			40 378 336	

Not 10 Övriga skulder

Personalskatt	0	9 785
Sociala avgifter	0	3 498
Summa	0	13 283


Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SEB	55 000 000	55 000 000
	<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>

Sundsvall 2015-04-01

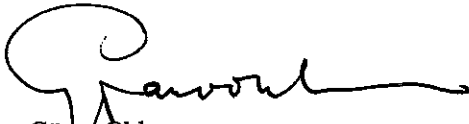

Eero Tidetorp
Ordförande


Christina Hermansson


Rolf Bergbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 3 org. nr 769605-5966

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 3 för år 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 3 s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baldershöjd nr 3 för år 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

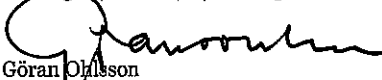
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 15 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor