

Årsredovisning

Brf Moltas

Org.nr 769611-2973

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse 2013

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Moltas registrerades 2004.08.30 Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar Mälardalen AB.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt .

1 rum och kök	3 st	125
2 rum och kök	8 st	481
2,5 rum och kök	2 st	139
3 rum och kök	9 st	691
3,5 rum och kök	2 st	181
4 rum och kök	2 st	216
4,5 rum och kök	1 st	111
5 rum och kök	1 st	<u>116</u>
Total bostadsarea uppgår till		2 060 kv.m
Total tomtarea uppgår till		876 kv.m

Föreningen äger fastigheten Uppsala Svartbäcken 54:4 med gatuadressen Kungsgatan 7 A-B i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd ca 1959 och är Q-märkt. Fastigheten genomgick en ombyggnation till flerbostadshus med start 2009 och stod klar för inflyttning 2010. Fastigheten består av 1 flerbostadshus i fem våningar med två trappuppgångar.

Styrelsen 2013

Desirée Koslin	Ordförande
Jens Hardne	Sekreterare
Conny Fredriksson	Ledamot
Therese Lindgren	Ledamot
Johan Gustafson	Suppleant
Meybod Kia	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för alla ovanstående personer.

Revisorer

BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Monica Lindberg
Fredrik Edemar

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2013.04.23. Styrelsen har under 2013 haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med UBC fastighetsservice för fastighetsskötsel och den tekniska förvaltningen. Städningen av allmänna utrymmen sköts av Allt i Städ och Sam Tek anlitas för källsortering av sopor. Den ekonomiska förvaltningen innehas av Mediator AB. Föreningen har bredbandsuppkoppling, kabel-TV samt IP-telefoni via Telia. Vattenfall AB och Vattenfall Norden AB är leverantör av fjärrvärme och eldistribution. Energiförsäljning Sverige AB levererar el.

Överlåtelser

Under 2013 har 8 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 24 522 kr, varav reparationer 24 522 kr.

Energiförbrukning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Värme (Mvh)	190	194
Vatten (Kbm)	2 100	2 161
El (Kwh)	134 853	140 762

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Varje lägenhet debiteras efter faktisk förbrukning för vatten och el.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan inflyttning i fastigheten som skedde 2010.

Ekonomi (jämförelsetal)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Omsättning (tkr)	1 446	1 473	1 473
Rörelseresultat (tkr)	602	658	717
Balansomslutning (tkr)	70 578	70 423	70 768
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	625	625	625

Verksamheten under 2013

Bastulokalen har iordningsställt med sittgrupp och bokhylla.

Samtliga lägenheter har haft en 2-års besiktning, denna utfördes september månad.

Rapporten visar på att ett flertal anmärkningar, vilka PEAB ska åtgärda.

Styrelsen har deltagit i den markbesiktning som utfördes av den gemensamma gården.

Bokningssystemet (Compwell) för tvättstuga och bastu ändrades från 4 timmars block till 2 timmars block.

På så sätt har boende fått en större flexibilitet till bokning av tvätt/bastutider.

Årlig "rensning" av cykelställen har skett.

Verksamheten under kommande år

Portöppnare ska installeras på ingångarna 7A-7B som vätter mot den gemensamma gården.

Skytning cykelparkering endast för boende kommer att sättas upp vid cykelställ.

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 årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	163 407 kr
Årets resultat (överskott)	<u>152 599 kr</u>
	316 006 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	99 000 kr
ur yttre reparationsfondens ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>217 006 kr</u>
	316 006 kr

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2012</u>
	<u>2013</u>	<u>Not</u>	
Årsavgifter	1 287 540		1 287 531
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter	158 195	1	185 677
SUMMA INTÄKTER	<u>1 445 735</u>		<u>1 473 208</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Driftskostnader	-673 826	2	-652 251
Administrationskostnader	-68 438		-55 675
Fastighetsavgift	0	3	0
<u>Reparation och underhållskostnader</u>			
Reparationer	-24 522		-938
Planerat underhåll	0		-29 049
Personalkostnader		4	-37 802
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>			
Fastigheten		5	-39 282
RÖRELSERESULTAT			602 093
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	0		3 464
Räntekostnader	-449 494		-540 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			121 031
ÅRETS RESULTAT, överskott			<u>121 031</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2013	Not	2012	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	48 062 028	5	48 103 468	
Mark	22 000 000	70 062 028	22 000 000	70 103 468
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Förutbetalda kostnader m.m.	91 716	6	91 304	
Övriga fordringar	3 960	95 676	2 575	93 879
Kassa och bank		420 547	225 530	
SUMMA TILLGÅNGAR		70 578 251	70 422 877	

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	41 200 000	7	41 200 000	
Upplåtelseavgifter	13 640 000		13 640 000	
Yttre reparationsfond	180 000	55 020 000	90 000	54 930 000
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	163 407		132 377	
Årets resultat, överskott	152 599	316 006	121 031	253 408
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		14 844 500	8	14 922 500
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	78 000		78 000	
Leverantörsskulder	105 687		91 884	
Övr. kortfristiga skulder	0		8 398	
Upplupna kostnader	83 925	9	68 619	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	130 133	397 745	70 068	316 969
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		70 578 251	70 422 877	
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		15 563 000	15 563 000	
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga	

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Hysesintäkt, lokal	6 000	4 750
Varm- och kallvatten	70 210	78 210
Hushållsel	81 826	99 458
Övriga intäkter	<u>159</u>	<u>3 259</u>
SUMMA	<u>158 195</u>	<u>185 677</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	94 838	77 079
Städ	41 084	36 534
Hiss	0	2 058
Serviceavtal	22 209	0
El	164 498	156 698
Fjärrvärme	147 641	153 916
Vatten	46 687	50 110
Sophämtning	39 708	39 701
Försäkring	16 363	16 009
Kabel TV	76 021	76 446
Förbrukningsinventarier	0	769
Telekommunikation	962	0
Revision	9 563	9 250
Kostnader tidigare räkenskapsår	9 996	27 545
Övriga fastighetskostnader	<u>4 256</u>	<u>6 136</u>
SUMMA	<u>673 826</u>	<u>652 251</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2010 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 5 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 0 (0) personer anställda, varav kvinnor 0 (0) personer.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	30 000	30 000
Sociala avgifter	5 416	7 802
SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER	<u>35 416</u>	<u>37 802</u>

NOT NR 5

Svartbäcken 54:4

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Taxeringsvärde:	42 400 000	36 400 000
Byggnadsvärde	33 000 000	29 000 000
Markvärde	9 400 000	7 400 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>42 400 000</u>	<u>36 400 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	42 400 000	36 400 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	48 170 750	48 123 000
Installation under 2012	0	47 750
SUMMA BYGGNADSVÄRDE	48 170 750	48 170 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 282	-28 000
Årets avskrivningar	-41 440	-39 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 722	-67 282
Utgående restvärde enligt plan	<u>48 062 028</u>	<u>48 103 468</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>48 062 028</u>	<u>48 103 468</u>

Avskrivning byggnad sker enligt en 80-årig progressiv plan.

NOT NR 6

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	12 496	12 198
Förutbetald fastighetsskötsel	17 000	16 406
Förutbetald Telia, Triple Play	6 345	6 226
Förutbetald renhållning	1 619	0
Upplupna el och vattenintäkter	<u>54 256</u>	<u>56 474</u>
SUMMA	<u>91 716</u>	<u>91 304</u>

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	54 840 000	90 000	132 377	121 031
Disposition av 2012 års resultat		90 000	31 030	-121 031
Årets resultat				152 599
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>54 840 000</u>	<u>180 000</u>	<u>163 407</u>	<u>152 599</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

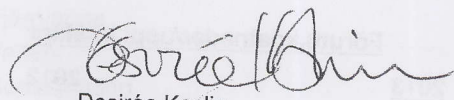
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2014.01.03	2,491%	5 110 000
Nordea	2014.01.03	2,491%	4 702 500
Nordea	2015.08.19	4,000%	5 110 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>14 922 500</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-78 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>14 844 500</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2018.12.31			14 532 500

NOT NR 9

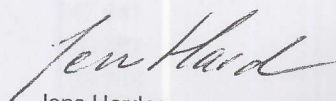
Upplupna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Upplupen räntekostnad	37 981	40 583
Upplupen revisionskostnad	9 500	9 250
Upplupet styrelsearvode inkl soc. avgifter	36 444	18 286
Upplupen kostnad, fastighetsskötsel	0	500
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>83 925</u>	<u>68 619</u>

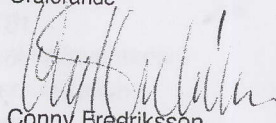
Uppsala



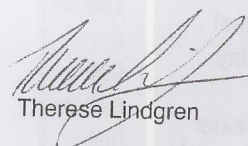
Desirée Koslin
Ordförande



Jens Hardne
Sekreterare



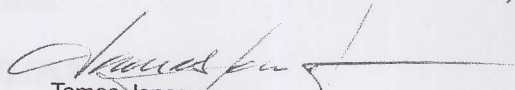
Conny Fredriksson



Therese Lindgren

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 20/3-2014



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Moltas, org.nr. 769611-2973

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Moltas, för år 2013.

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 31 december 2013 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31.

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.

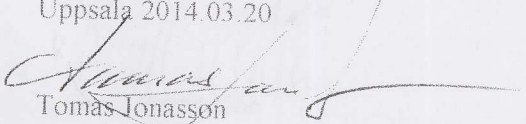
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2014.03.20


Tomas Jonasson

Godkänd revisor