

Brf Moltas

Årsredovisning 2014



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Moltas

Org.nr 769611-2973

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

Förvaltningsberättelse 2014

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. Byggnaden är uppförd ca 1959 och är Q-märkt. Byggnaden genomgick en ombyggnation till flerbostadshus med start 2009 och stod klar för inflyttning 2010.

Byggnaden består av 1 flerbostadshus i fem våningar med två trappuppgångar.

Styrelsen 2014

| | |
|--------------------|-------------|
| Johan Gustafson | Ordförande |
| Kristoffer Jonsson | Sekreterare |
| Conny Fredriksson | Ledamot |
| Eeva Priha | Ledamot |
| Sören Lejonclou | Suppleant |
| Fredrik Bengtsson | Suppleant |

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

Revisor

BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Desirée Koslin
Jens Hardne

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2014.04.15. Styrelsen har under 2014 haft 9 protokollförda sammanträden och en extra föreningsstämma 2014.09.16.

Avtal

Föreningen har avtal med UBC fastighetservice 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.

Överlåtelse

Under 2014 har 5 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 8 st).

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 6 611 kr, varav reparationer 6 611 kr.

Verksamheten under 2014

Ett nytt regelverk för redovisning gäller inför 2014. Föreningen har valt att redovisa enligt K3-regelverket. Regler för avskrivningar har ändrats och det är ej längre tillåtet att följa progressiv avskrivningsplan. Avskrivning skall följa linjär avskrivningsplan vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt negativt resultat för året. Årets kostnader för drift, räntor samt föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts av årets intäkter.

Energiförbrukning

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Värme (MWh) | 177 | 190 | 194 |
| Vatten (kvm) | 1 997 | 2 100 | 2 161 |
| El (kWh) | 131 413 | 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>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Omsättning (tkr) | 1 444 | 1 446 | 1 473 | 1 473 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -208 | 153 | 121 | 222 |
| Balansomslutning (tkr) | 70 282 | 70 578 | 70 423 | 70 768 |
| Soliditet (eget kapital/balansomslutning) | 78,4% | 78,4% | 78,3% | 77,8% |
| Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm) | 7 206 | 7 244 | 7 282 | 7 514 |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m) | 625 | 625 | 625 | 625 |

Verksamheten under kommande år

Gemenskapsanläggning för gårdsplan kommer att bildas under 2015 tillsammans med Brf Brandbilen och Brf Brandsoldaten.

Föreningen planerar att upprätta en underhållsplan.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus.

Föreningen har under året amorterat 78 000 kr (0,53%) av föreningens ingående skuld 2014.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat beroende på förändrade avskrivningsregler - omläggning till linjär avskrivning. Årets intäkter med avdrag för drifts- och räntekostnader tillsammans med nedan föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har gett ett likviditetstillskott före 2014 års amortering på föreningens lån.

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 | 217 006 kr |
| Årets resultat | <u>-208 048 kr</u> |
| | 8 958 kr |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|--|-------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes | 99 000 kr |
| ur yttre reparationsfondens ianspråk tas | 0 kr |
| Till balanserat resultat överföres | <u>-90 042 kr</u> |
| | 8 958 kr |

RESULTATRÄKNING

| <u>Nettoomsättning</u> | <u>2014</u> | <u>INTÄKTER</u> | <u>Not</u> | <u>2013</u> |
|-------------------------------|-------------|------------------|------------|------------------|
| Årsavgifter | | 1 287 540 | | 1 287 540 |
| <u>Övriga rörelseintäkter</u> | | | | |
| Övriga intäkter | | 156 020 | 1 | 158 195 |
| SUMMA INTÄKTER | | <u>1 443 560</u> | | <u>1 445 735</u> |

RÖRELSENS KOSTNADER

| | | | | |
|--|----------|-----------------|---|----------------|
| <u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u> | | | | |
| Driftskostnader | -663 495 | | 2 | -673 826 |
| Administrationskostnader | -67 318 | | | -68 438 |
| Fastighetsavgift | 0 | -730 813 | 3 | 0 |
| | | | | -742 264 |
| <u>Reparation och underhållskostnader</u> | | | | |
| Reparationer | -6 611 | | | -24 522 |
| Planerat underhåll | 0 | -6 611 | | 0 |
| | | | | -24 522 |
| <u>Personalkostnader</u> | | | | |
| | | -37 128 | 4 | -35 416 |
| <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u> | | | | |
| Byggnad | | -527 039 | 5 | -41 440 |
| RÖRELSERESULTAT | | 141 969 | | 602 093 |
| <u>Resultat från finansiella poster</u> | | | | |
| Ränteintäkter | 280 | | | 0 |
| Räntekostnader | -350 297 | -350 017 | | -449 494 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -208 048 | | 152 599 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>-208 048</u> | | <u>152 599</u> |

BALANSRÄKNING

| | 2014 | TILLGÅNGAR Not | 2013 | |
|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | | |
| Byggnad | 47 585 295 | 5 | 48 062 028 | |
| Mark | 22 000 000 | 69 585 295 | 22 000 000 | 70 062 028 |
| <u>Omsättningstillgångar</u> | | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 86 718 | 6 | 91 716 | |
| Övriga fordringar | 0 | 86 718 | 3 960 | 95 676 |
| Kassa och bank | | <u>610 186</u> | | <u>420 547</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>70 282 199</u> | | <u>70 578 251</u> |

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 | 279 000 | 55 119 000 | 180 000 | 55 020 000 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | | |
| Balanserat resultat | 217 006 | | 163 407 | |
| Årets resultat | -208 048 | 8 958 | 152 599 | 316 006 |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 14 766 500 | 8 | 14 844 500 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | | |
| Kortfristig skuld till kreditinstitut | 78 000 | | 78 000 | |
| Leverantörsskulder | 102 731 | | 105 687 | |
| Personalens källskatt | 9 000 | | 0 | |
| Sociala avgifter | 7 087 | | | |
| Upplupna kostnader | 41 522 | 9 | 83 925 | |
| Förskottsinsbetalda hyror/avg | 149 401 | 387 741 | 130 133 | 397 745 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | <u>70 282 199</u> | | <u>70 578 251</u> |
| <u>Ställda panter</u> | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 15 563 000 | | 15 563 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | | Inga |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Förstagångstillämpning av BFNR 2012:1 (K3)

Detta är första året som föreningen tillämpar BFNR 2012:1 (K3). Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013.

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

Föreningen tillämpar successivt införande av komponentavskrivning.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor.

NOT NR 1

Övriga rörelseintäkter

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Hysesintäkt, lokal | 1 625 | 6 000 |
| Varm- och kallvatten | 76 635 | 70 210 |
| Hushållsel | 77 700 | 81 826 |
| Övriga intäkter | <u>60</u> | <u>159</u> |
| SUMMA | <u>156 020</u> | <u>158 195</u> |

NOT NR 2

Driftskostnader

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsskötsel | 68 000 | 65 624 |
| Fastighetsskötsel, extra | 14 753 | 29 214 |
| Städ | 53 640 | 41 084 |
| Hiss | 4 558 | 0 |
| Serviceavtal | 20 399 | 22 209 |
| El | 161 939 | 164 498 |
| Fjärrvärme | 148 975 | 147 641 |
| Vatten | 44 588 | 46 687 |
| Sophämtning | 39 701 | 39 708 |
| Försäkring | 16 706 | 16 363 |
| Kabel TV | 76 161 | 76 021 |
| Telekommunikation | 1 100 | 962 |
| Revision | 10 188 | 9 563 |
| Kostnader tidigare räkenskapsår | 0 | 9 996 |
| Övriga fastighetskostnader | <u>2 787</u> | <u>4 256</u> |
| SUMMA | <u>663 495</u> | <u>673 826</u> |

NOT NR 3

Fastighetsavgift

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.

| | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|
| Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse | 30 000 | 30 000 |
| Sociala avgifter | <u>7 128</u> | <u>5 416</u> |
| SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER | <u>37 128</u> | <u>35 416</u> |

NOT NR 5

Svartbäcken 54:4

| | 2014 | 2013 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde: | 42 400 000 | 42 400 000 |
| Byggnadsvärde | 33 000 000 | 33 000 000 |
| Markvärde | <u>9 400 000</u> | <u>9 400 000</u> |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE | <u>42 400 000</u> | <u>42 400 000</u> |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 42 400 000 | 42 400 000 |
|----------|------------|------------|

Bokfört värde:

| | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 48 170 750 | 48 170 750 |
| Uppfört under 2014 | <u>50 306</u> | <u>0</u> |
| SUMMA BYGGNADSVÄRDE | 48 221 056 | 48 170 750 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -108 722 | -67 282 |
| Årets avskrivningar | <u>-527 039</u> | <u>-41 440</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -635 761 | -108 722 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>47 585 295</u> | <u>48 062 028</u> |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE | <u>47 585 295</u> | <u>48 062 028</u> |

Från 2014 tillämpar föreningen en linjär avskrivningsplan på byggnader med en kvarvarande genomsnittlig avskrivningstid om 91 år och successiv komponentavskrivning.

NOT NR 6

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 12 629 | 12 496 |
| Förutbetald Telia, Triple Play | 6 355 | 6 345 |
| Upplupna el och vattenintäkter | 53 933 | 54 256 |
| Förutbetald inventarier | 13 801 | 0 |
| Förutbetald fastighetsskötsel | 0 | 17 000 |
| Förutbetald renhållning | <u>0</u> | <u>1 619</u> |
| SUMMA | <u>86 718</u> | <u>91 716</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 | 180 000 | 163 407 | 152 599 |
| Disposition av 2013 års resultat | | 99 000 | 53 599 | -152 599 |
| Årets resultat | | | | -208 048 |
| BELOPP ÅRETS UTGÅNG | <u>54 840 000</u> | <u>279 000</u> | <u>217 006</u> | <u>-208 048</u> |

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

| | <u>Räntejust.</u> | <u>Ränta</u> | <u>Skuld</u> |
|---|-------------------|--------------|-------------------|
| Nordea | rörlig | 1,324% | 5 084 000 |
| Nordea | rörlig | 1,324% | 4 676 500 |
| Nordea | 2015.08.19 | 4,000% | <u>5 084 000</u> |
| SUMMA FASTIGHETSLÅN | | | <u>14 844 500</u> |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering | | | -78 000 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER | | | <u>14 766 500</u> |
| Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31 | | | 14 454 500 |

NOT NR 9

Upplupna kostnader

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|---------------|---------------|
| Upplupen räntekostnad | 31 522 | 37 981 |
| Upplupen revisionskostnad | 10 000 | 9 500 |
| Upplupet styrelsearvode inkl soc.avgifter | 0 | <u>36 444</u> |
| SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER | <u>41 522</u> | <u>83 925</u> |

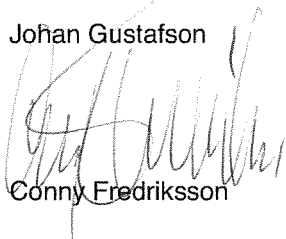
Uppsala



Johan Gustafson



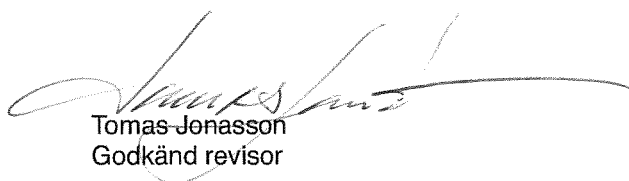
Kristoffer Jonsson



Conny Fredriksson

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 12/3-2015



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 räkenskapsåret 2014.01,01 – 2014.12.31

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 revisions sed 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 2014 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 2014.01.01 – 2014.12.31.

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 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.

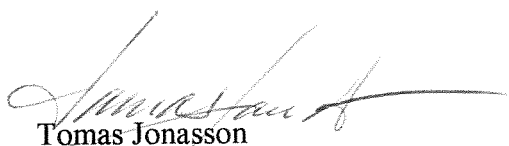
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 den 13 mars 2015



Tomas Jonasson

Godkänd 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 pantar. 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