

Brf Moltas

Årsredovisning 2015



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Moltas

Org.nr 769611-2973

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse 2015

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 2015

Johan Gustafson	Ordförande
Fredrik Edemar	Sekreterare
Conny Fredriksson	Ledamot, flyttat från huset under 2015
Kristoffer Jonsson	Ledamot
Johan Prytz	Suppleant
Sören Lejonclou	Suppleant
Per Karlsson	Suppleant

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

Revisor

BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Desirée Koslin
Karin Sundberg

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.06.04. Styrelsen har under 2015 haft 9 protokollförda sammanträden och tre extra stämmor.

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 2015 har 5 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 7 428 kr, varav reparationer 7 428 kr.

Verksamheten under 2015

Innergårdens fördelning mellan de olika föreningarna
Garantiärenden mot Peab och slutbesiktning
Garantimålning av fönster
Ny hemsida
Ändringar i stadgarna
Översyn av serviceavtal

Energiförbrukning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Värme (MWh)	171	177	190	194
Vatten (kvm)	2 018	1 997	2 100	2 161
El (kWh)	135 710	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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Omsättning (tkr)	1 445	1 444	1 446	1 473
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-70	-208	153	121
Balansomslutning (tkr)	70 075	70 282	70 578	70 423
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	78,6%	78,4%	78,4%	78,3%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	7 165	7 206	7 244	7 282
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	625	625	625	625

Verksamheten under kommande år

Driva process mot Peab

Fasadunderhåll

Förnya 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 84 161 kr (0,56%) av föreningens ingående skuld 2015.

Årets resultat

I likhet med föregående år redovisar föreningen ett negativt resultat beroende på övergången till linjär avskrivning. Likviditetsbehovet för 2015 års driftkostnader, räntekostnader och gjord amortering tillsammans med förslagen avsättning till yttre reparationsfonden har täckts in av 2015 års debiterade avgifter.

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	-90 042 kr
Årets resultat	<u>-69 959 kr</u>
	-160 001 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	99 000 kr
ur yttre reparationsfondes ianspråktas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>-259 001 kr</u>
	-160 001 kr

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2015</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter		1 287 540		1 287 540
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		157 114	1	156 020
SUMMA INTÄKTER		<u>1 444 654</u>		<u>1 443 560</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-666 166		2	-663 495
Administrationskostnader	-70 568			-67 318
Fastighetsavgift	0	-736 734	3	0
				-730 813
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-7 428			-6 611
Planerat underhåll	0	-7 428		0
				-6 611
Personalkostnader			0 4	-37 128
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad		-527 039	5	-527 039
RÖRELSERESULTAT		173 453		141 969
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0			280
Räntekostnader	-243 412	-243 412		-350 297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69 959		-208 048
ÅRETS RESULTAT		<u>-69 959</u>		<u>-208 048</u>

BALANSRÄKNING

	2015	TILLGÅNGAR Not	2014	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	47 058 256	5	47 585 295	
Mark	22 000 000	69 058 256	22 000 000	69 585 295
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	1 521		0	
Förutbetalda kostnader	89 986	91 507 6	86 718	86 718
Kassa och bank		<u>925 302</u>		<u>610 186</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 075 065</u>		<u>70 282 199</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	378 000	55 218 000	279 000	55 119 000
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-90 041		217 006	
Årets resultat	-69 959	-160 000	-208 048	8 958
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		14 657 695 8		14 766 500
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	102 644		78 000	
Leverantörsskulder	104 679		102 731	
Personalens källskatt	0		9 000	
Sociala avgifter	0		7 087	
Upplupna kostnader	19 460	9	41 522	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	132 587	359 370	149 401	387 741
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>70 075 065</u>		<u>70 282 199</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 BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Hysesintäkt, lokal	3 500	1 625
Varm- och kallvatten	71 808	76 635
Hushållsel	81 626	77 700
Övriga intäkter	<u>180</u>	<u>60</u>
SUMMA	<u>157 114</u>	<u>156 020</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel	53 152	68 000
Fastighetsskötsel, extra	7 374	14 753
Städ	54 984	53 640
Hiss	4 131	4 558
Serviceavtal	20 400	20 399
El	169 912	161 939
Fjärrvärme	147 686	148 975
Vatten	45 298	44 588
Sophämtning	39 562	39 701
Försäkring	16 922	16 706
Kabel TV	76 264	76 161
Telekommunikation	1 337	1 100
Förbrukningsinventarier	13 533	0
Revision	10 000	10 188
Övriga fastighetskostnader	<u>5 611</u>	<u>2 787</u>
SUMMA	<u>666 166</u>	<u>663 495</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.

	2015	2014
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	0	30 000
Sociala avgifter	0	7 128
SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER	0	37 128

NOT NR 5

Svartbäcken 54:4

	2015	2014
Taxeringsvärde:	42 400 000	42 400 000
Byggnadsvärde	33 000 000	33 000 000
Markvärde	9 400 000	9 400 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	42 400 000	42 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

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

Bokfört värde:

	2015	2014
Byggnader	48 221 056	48 170 750
Uppfört under 2014	0	50 306
SUMMA BYGGNADSVÄRDE	48 221 056	48 221 056

Ingående ackumulerade avskrivningar	-635 761	-108 722
Årets avskrivningar	-527 039	-527 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 162 800	-635 761
Utgående restvärde enligt plan	47 058 256	47 585 295
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	47 058 256	47 585 295

Föreningen tillämpar en linjär avskrivningsplan på byggnader med en genomsnittlig avskrivningstid om 91 år.

NOT NR 6

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2015	2014
Förutbetalda försäkringskostnader	12 881	12 629
Förutbetald Telia, Triple Play	6 355	6 355
Upplupna el och vattenintäkter	53 664	53 933
Förutbetald fastighetsskötsel	17 086	0
Förutbetald inventarier	0	13 801
SUMMA	89 986	86 718

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	54 840 000	279 000	217 006	-208 048
Disposition av 2014 års resultat		99 000	-307 048	208 048
Årets resultat				-69 959
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>54 840 000</u>	<u>378 000</u>	<u>-90 042</u>	<u>-69 959</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	rörlig	0,801%	4 650 500
Nordea	rörlig	0,801%	5 058 000
Nordea	rörlig	0,801%	<u>5 051 839</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>14 760 339</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-102 644
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>14 657 695</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2020.12.31			14 247 119

NOT NR 9

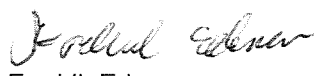
Upplupna kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupen räntekostnad	9 460	31 522
Upplupen revisionskostnad	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>19 460</u>	<u>41 522</u>

Uppsala



Johan Gustafson



Fredrik Edemar



Kristoffer Jonsson

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den *31 mars 2015*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Moltas för år 2015

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 2015 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 år 2015.

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.

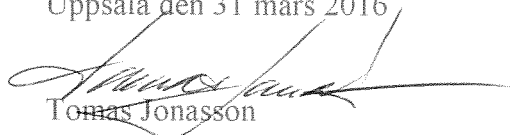
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 31 mars 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015	Utfall 2014
Huvudintäkter				
Årsavgifter	1 287 500	1 287 540	1 287 500	1 287 540
Övriga intäkter				
Hysesintäkt lokal	3 500	3 500	3 500	1 625
Vattenintäkter	77 000	71 808	72 000	76 635
Elintäkter	72 000	81 626	79 000	77 700
Övriga intäkter	0	180	0	60
Kapitalintäkter				
Ränteintäkter	0	0	0	280
Summa intäkter	1 440 000	1 444 654	1 442 000	1 443 840
Drift/förvaltningskostnader				
Fastighetsskötsel	68 000	53 152	70 000	68 000
Fastighetsskötsel extra	30 000	7 374	30 000	14 753
Städ	56 000	54 984	55 000	53 640
Hiss	13 000	4 131	5 000	4 558
Löpande underhåll	50 000	7 428	30 000	6 611
Serviceavtal	22 000	20 400	22 000	20 399
Periodiskt underhåll	70 000	0	0	0
Elektricitet	158 000	169 912	171 000	161 939
Uppvärmning	175 000	147 686	170 000	148 975
Vatten	46 000	45 298	46 000	44 588
Renhållning	42 000	39 562	40 000	39 701
Försäkringar	18 000	16 922	17 000	16 706
Telia, Triple play	78 000	76 264	78 000	76 161
Förbrukningsinventarier	0	13 533	0	0
Fastighetsavgift	18 000	0	0	0
Telekommunikation	1 000	1 337	1 000	1 100
Extern revision	10 600	10 000	10 000	10 188
Redovisningstjänster	65 000	63 168	64 000	62 068
Redovisningstjänster extra	7 000	7 400	6 000	5 250
Övriga förvaltningskostnader	5 000	5 611	5 000	2 787
Personalkostnader/arvoden				
Styrelsearvoden	0	0	30 000	30 000
Sociala avgifter	0	0	9 000	7 128
Kapitalkostnader/avskrivningar				
Avskrivningar (amortering)	103 000	84 161	78 000	78 000
Avskrivningar (resterande del)	424 000	442 878	449 000	449 039
Räntekostnader	221 000	243 412	370 000	350 297
Summa kostnader	1 680 600	1 514 613	1 756 000	1 651 888
Årets resultat	-240 600	-69 959	-314 000	-208 048
I resultatdispositionen				
Avsättning yttre rep fond	99 000	99 000	99 000	99 000
Resultat efter avsättning yttre reparationsfond	-339 600	-168 959	-413 000	-307 048

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 Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se