

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen

ENAR 5

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enar 5

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2014.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2004-03-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Göran Holger Axelsson	Ledamot
Kerstin Blom Nordström	Ledamot
Jan Peter Böhme	Ledamot
Gunilla Christina Adèle Robertson	Ledamot
Per Jonas Ångman	Ledamot
Carl Martin Thomas Nordqvist	Suppleant
Kenan Robert Sebastian Talay	Suppleant
Jarl Fred Nyberg	Revisor
Knut Lage Melander	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kerstin Blom Nordström, Jan Peter Böhme, Carl Martin Thomas Nordqvist, Gunilla Christina Adèle Robertson och Per Jonas Ångman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lage Melander
Fred Nyberg

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

Andre revisor
Huvudrevisor

Valberedning

Kia Kjellen
Marie Lundén
Gudrun Nyberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-06.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 26:2	1986	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

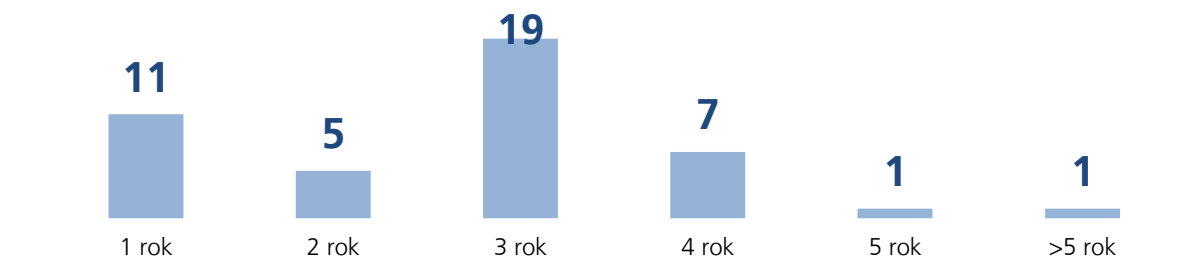
Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1967.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 886 m², varav 3 449 m² utgör lägenhetsyta och 437 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Redovisningsbyrå	223 m ²	2015-08-31
Redovisningsbyrå	16 m ²	2017-09-30
Tandteknik	135 m ²	2015-11-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2014.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning källaren	2014	
Duschrum studentkorridoren	2014	
Lekplats på gården	2012	
tillbyggnad av 7 p-platser	2010	
Energideklaration	2008	
Renovering av balkonger	2007	
Bredbandsinstallation	2004	
Portkod	2002 - 2003	installerad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, ComHem
Internet uppkopplingstyp	ComHem
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vicevärdstjänsten flyttad	Riksbyggen

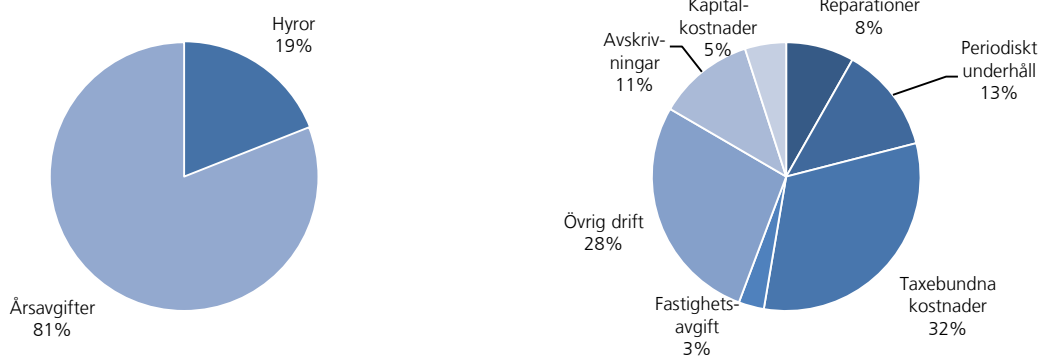
Föreningens ekonomi

Föreningen avser under 2015 att använda en del av sin likviditet till att amortera ned föreningen lån.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	2 374 126	2 122 375
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 991 976	1 999 059
Finansiella intäkter	9 047	13 146
Minskning korta fordringar	57 475	91 578
	2 058 498	2 103 783
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 693 684	1 550 649
Finansiella kostnader	102 561	104 523
Minskning av föreningens lån	57 138	76 184
Minskning av korta skulder	133 305	120 676
	1 986 688	1 852 032
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 445 936	2 374 126
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	71 810	251 751

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Målning av källarutrymmena har utförts, och ett nytt duschrum har byggts i studentkorridoren.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 62

Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	494	494	494	494
Hyror/m ² hyresrättsyta	533	558	557	515
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 083	1 101	1 124	1 148
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	105	129	127	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	27	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	27	38	33
Soliditet (%)	57	56	54	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-33	137	87	329
Nettoomsättning (tkr)	1 979	1 998	1 998	1 972

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 449 m² bostäder och 437 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-32 878
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-384 042
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 200
summa ansamlad förlust	-614 120

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	259 888
att i ny räkning överförs	-354 232

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 978 628	1 997 500
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 347	1 559
		1 991 976	1 999 059
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-656 807	-460 158
Driftkostnader	Not 4	-859 444	-979 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 506	-86 595
Personalkostnader	Not 6	-55 928	-24 762
Avskrivningar	Not 7	-237 656	-220 052
		-1 931 340	-1 770 701
RÖRELSERESULTAT		60 636	228 358
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 047	13 146
Räntekostnader		-102 561	-104 523
		-93 514	-91 377
ÅRETS RESULTAT		-32 878	136 981

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	6 426 319	6 663 976
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
	6 426 319	6 663 976
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 429 119	6 666 776
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	-493	307
SBC Klientmedel i SHB	2 445 936	0
Övriga fordringar	24 830	24 948
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	0	56 557
	2 470 273	81 812
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	2 374 126
	0	2 374 126
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 470 273	2 455 938
SUMMA TILLGÅNGAR	8 899 392	9 122 713

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 229 600	4 229 600
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 463 145	1 265 945
		5 692 745	5 495 545
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-581 242	-521 022
Årets resultat		-32 878	136 981
		-614 120	-384 042
SUMMA EGET KAPITAL		5 078 626	5 111 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 435 746	3 492 884
		3 435 746	3 492 884
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	76 184	76 184
Leverantörsskulder		157 897	178 745
Skatteskulder		3 872	3 872
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	147 067	259 524
		385 020	518 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 899 392	9 122 713
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	4 211 800	4 211 800
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67 år	67 år
Garage/parkering	15 år	15 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 602 494	1 602 494
	Hyror bostäder	119 841	134 648
	Hyror lokaler	202 623	202 688
	Hyror parkering	51 750	55 750
	Hyror förråd	1 920	1 920
		1 978 628	1 997 500
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	21	31
	Övriga intäkter	13 326	1 528
		13 347	1 559

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 321	195 083
	Fastighetsskötsel beställning	19 497	24 023
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 258	10 809
	Snöröjning/sandning	10 154	13 967
	Städning entreprenad	57 897	56 082
	Städning enligt beställning	1 931	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 582
	Gård	853	25 325
	Serviceavtal	28 832	29 409
	Förbrukningsmateriel	83	8 011
	Störningsjour och larm	36 777	0
	Fordon	0	329
		231 603	364 620
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 634	0
	Brf Lägenheter	0	844
	Gemensamma utrymmen	19 375	0
	Tvättstuga	0	8 103
	Sophantering/återvinning	4 910	0
	Entré/trapphus	6 609	9 812
	Lås	175	3 032
	VVS	8 399	813
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 140
	Ventilation	49 889	0
	Elinstallationer	4 182	12 511
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 741
	Tak	10 230	0
	Fasad	0	1 042
	Skador/klotter/skadegörelse	57 913	0
		165 316	58 038
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	172 638	37 500
	Tvättstuga	87 250	0
		259 888	37 500
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	656 807	460 158

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	98 728	99 782
	Värme	407 161	502 448
	Vatten	81 936	97 640
	Sophämtning/renhållning	38 462	44 681
	Grovsopor	18 495	15 364
		644 783	759 914
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 485	108 974
	Kabel-TV	62 228	48 606
		152 713	157 580
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 948	61 640
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	859 444	979 134

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 176	1 438
	Medlemsinformation	345	0
	Tele och datakommunikation	6 369	5 684
	Inkassering avgift/hyra	1 200	9 700
	Hysesförluster	36 602	0
	Föreningskostnader	2 519	4 300
	Styrelseomkostnader	0	28
	Fritids och Trivselkostnader	4 300	4 448
	Förvaltningsarvode	50 777	45 304
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 750
	Administration	1 965	2 028
	Korttidsinventarier	0	6 705
	Konsultarvode	5 313	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 940	5 210
		121 506	86 595

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 600	19 750
	Löner	250	0
	Sociala kostnader	12 078	5 012
		55 928	24 762

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	101 251	101 251
	Förbättringar	118 801	118 801
	Markanläggning	17 604	0
		237 656	220 052
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 000 873	11 000 873
	Utgående anskaffningsvärde	11 000 873	11 000 873
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 336 897	-4 116 845
	Årets avskrivningar enligt plan	-237 656	-220 052
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 574 553	-4 336 897
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 426 319	6 663 976
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	495 000	495 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 840 000	25 840 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
		39 440 000	39 440 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	38 600 000
	Lokaler	840 000	840 000
		39 440 000	39 440 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 438	22 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 438	22 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 438	-22 438
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 438	-22 438
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2014-12-31	2013-12-31
		Försäkring		0	44 141
		Kabel-TV		0	12 416
				0	56 557

Not 12		EGET KAPITAL			
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital					
	Inbetalda insatser	3 914 738	0	0	3 914 738
	Upplåtelseavgifter	314 862	0	0	314 862
	Fond för yttre underhåll	1 463 145	197 200	0	1 265 945
	S:a bundet eget kapital	5 692 745	197 200	0	5 495 545
Ansamlad förlust					
	Ansamlad förlust	-581 242	-197 200	136 981	-521 022
	Årets resultat	-32 878	-32 878	-136 981	136 981
	S:a ansamlad förlust	-614 120	-230 078	0	-384 042
	S:a eget kapital	5 078 626	-32 878	0	5 111 504

Not 13		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2014	2013
		Vid årets början		1 265 945	1 068 745
		Reservering enligt stadgar		197 200	197 200
		Reservering enligt stämmobeslut		0	0
		lanspråktagande enligt stadgar		0	0
		lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
		Vid årets slut		1 463 145	1 265 945

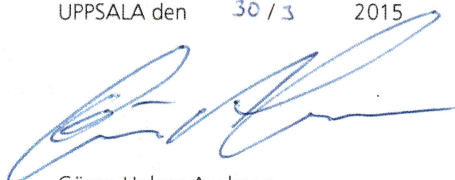
Not 14		SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	2,080 %	1 743 418	1 772 476	Rörligt
	Handelsbanken	2,080 %	812 043	818 454	Rörligt
	Handelsbanken	2,080 %	196 464	198 015	Rörligt
	Handelsbanken	2,080 %	639 200	656 120	Rörligt
	Handelsbanken	2,080 %	120 805	124 003	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 511 930	3 569 068	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-76 184	-76 184	
			3 435 746	3 492 884	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 131 010 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	32 553
	Städning entreprenad	0	4 140
	El	0	26 730
	Värme	0	67 426
	Vatten	0	12 704
	Sophämtning	0	5 189
	Ränta	3 500	3 325
	Serviceavtal	0	525
	Gård	0	10 684
	Fastighetsskötsel enligt beställning	0	2 667
	Förutbetalda avgifter och hyror	143 567	93 581
		147 067	259 524

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 30/3 2015

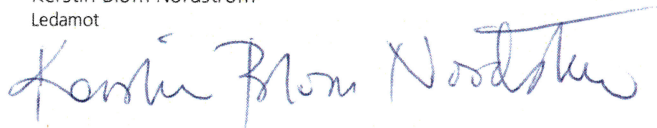


Göran Holger Axelsson
Ledamot



Jan Peter Böhme
Ledamot

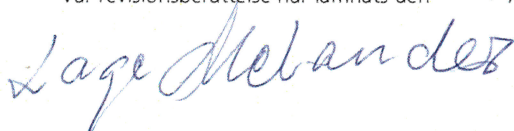
Kerstin Blom Nordström
Ledamot



Gunilla Christina Adèle Robertson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2015



Lage Melander
Intern revisor



Fred Nyberg
Intern revisor

Bostadsrättsföreningen Enar 5

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Undertecknade, som är valda revisorer i bostadsrättsföreningen Enar 5 inkommer härmed med följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014-01-01 till 2014-12-31.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har vi inte funnit något som ger oss anledning till anmärkning.

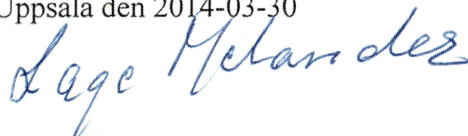
Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 2014-03-30



Fred Nyberg
1:e revisor

Uppsala den 2014-03-30



Lage Melander
2:e revisor