

Årsredovisning 2014

Brf Valsätra Gård

716401-3968

Styrelsen för Brf Valsätra Gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Valsätra Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-10-11. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1986-11-27.

Föreningen förvärvade 1986 fastigheten Valsätra 59:3 i Uppsala kommun. Föreningens fastighet består av 5 st flerbostadshus med totalt 20 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök med area 37,8 kvm
4 st 2 rum och kök med area 58,8 kvm
12 st 4 rum och kök med area 96,6 kvm

Bostädernas totala area uppgår till 1.545,6 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick till 9.327.000 kr vid räkenskapsårets utgång, varav markvärdet motsvarar 1.727.000 kr och byggnadsvärdet 7.600.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen har två lån i Stadshypotek som vid årets utgång uppgick till 4.731.529 kr. Amorteringar görs på båda lånen. Totalt amorteras 50.872 kr per år. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not avseende fastighetslån.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2014 till 1 217 kr då föreningen betalar full avgift. För 2015 kommer avgiften att bli 1 243 kr per bostad. Nytt taxeringsvärde sätts fastigheten var tredje år, senaste gjordes 2013, då fastighetens taxeringsvärde beslutades till 9.327.000 kr.

Brf Valsätra Gård har tidigare varit medlem i UBC Ekonomisk Förening. Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna, aktier i Fastum UBC Förvaltning AB, till samtliga medlemmar i enlighet med stadgarna och Brf Valsätra Gård tilldelades 14 st aktier den 29 januari 2013. Föreningens aktier värderades i balansräkningen 2013-12-31 till 1 500 kr per aktie och till totalt 21 000 kr. Under 2014 sålde Brf Valsätra Gård dessa aktier till en summa av 2.200kr per aktie.

Föreningens underhåll

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll göras med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus. Det är föreningsstämman som beslutar om avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Utfört underhåll under 2014:

- Stampsolning och ventilationsrengöring har skett av samtliga bostadsrätter.
- Föreningen har anslutit sig till fibernät under året. Avtal med ComHem är i och med det uppsagt och avslutas 20160101.
- Fartdämpande hinder vid sandlådan är införskaffad – används ej vintertid.
- Huvudsäkring är bytt vid UC, nedsäkrat till 25 A (tidigare 50 A)

Kommande underhåll:

Under 2015 planeras underhåll för styvt 70.000 kr, det mesta i egen regi. Största underhållet satsas på förråden, där vi räknar med att byta panel och renovera/byta dörrar på 5 av våra 16 förråd. Panel och brandskydd kommer att ses över på bostadshusen – för att ge underlag för kommande underhållsbehov. I underhållsplanen är målning och reparation av bostadshusfasaderna beräknad ske inom 2-3 år – till en kostnad på i storleksordningen 400.000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 23 (f.g år 23) medlemmar fördelade på 20 bostadsrätter. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har en (f.g år två) överlåtelse skett. Köpeskilling per kvm uppgick därvid till 22.360 kr.

2 st andrahandsuthyrningar har beviljats under 2014.

Föreningen har haft 2 arbetsdagar, 9 april och 20 oktober. Vid båda tillfällena har containrar hyrts in och fyllts med trädgårdsavfall.

Avtal med Vallgårdas entreprenad gällande snöröjning och sandning är uppsagt. Brf hyr in sig på Valsätrakyrkans snöslunga denna säsong, så får utvärdering göras våren 2015.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-05-08 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Sverker Nilsson	Ledamot, ordförande
Ros-Marie Lundberg	Ledamot, kassör
Jan Dawson	Ledamot
Agneta Olsson	Ledamot
Peter Jahnke	Suppleant
Maria Loogna	Suppleant

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 25.000 kr.

Revisorer

Peter Alm,
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ordinarie

Föreningsvald granskare

Jakob Ekström
Mattias Andersson

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Sonja Löfqvist
Birgitta Wallin

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	887	888	875	832
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	131	97	-106
Soliditet %	53	53	52	52
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	553	564	566	538
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	3 061	3 094	3 127	3 160
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	50,73	51,27	51,82	52,37
Genomsnittlig skuldränta %	2,37	2,87	3,92	3,24

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-146 770
Årets resultat	19 512
<i>Summa</i>	<i>-127 258</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	35 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-35 000
Balanseras i ny räkning	-127 258
<i>Summa</i>	<i>-127 258</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	887 040	888 240
Övriga rörelseintäkter		26 682	25 929
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		913 722	914 169
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-654 423	-527 419
Personalkostnader	7	-30 839	-32 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-107 935	-107 935
Summa rörelsekostnader		-793 197	-668 208
Rörelseresultat		120 525	245 961
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 800	21 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 957	1 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 770	-138 157
Summa finansiella poster		-101 013	-115 295
Resultat efter finansiella poster		19 512	130 666
Resultat före skatt		19 512	130 666
Årets resultat		19 512	130 666

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	8 9 777 063	9 884 998
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>9 777 063</i>	<i>9 884 998</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	21 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>–</i>	<i>21 000</i>
Summa anläggningstillgångar	9 777 063	9 905 998
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	26 682	25 864
Övriga fordringar	421	4 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 907	59 672
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>88 010</i>	<i>89 547</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	818 240	698 038
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>818 240</i>	<i>698 038</i>
Summa omsättningstillgångar	906 250	787 585
SUMMA TILLGÅNGAR	10 683 313	10 693 583

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		750 000	750 000
Kapitaltillskott frivilligt		5 000 020	5 000 020
Fond för yttre underhåll		35 000	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 785 020</i>	<i>5 750 020</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-146 770	-242 436
Årets resultat		19 512	130 666
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-127 258</i>	<i>-111 770</i>
Summa eget kapital		5 657 762	5 638 250
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	4 680 657	4 731 529
Summa långfristiga skulder		4 680 657	4 731 529
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		50 872	50 872
Leverantörsskulder		145 652	144 247
Skatteskulder		2 032	–
Övriga skulder		13 339	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 999	128 685
Summa kortfristiga skulder		344 894	323 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 683 313	10 693 583
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 754 000	10 754 000
Summa ställda säkerheter		10 754 000	10 754 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100

Not 1	Nettoomsättning	2014-12-31	2013-12-31
	Årsavgifter, bostäder	854 040	872 040
	Hysesintäkter, p-platser	33 000	16 200
		887 040	888 240

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	Fiberanslutning	93 000	—
	Bostäder	—	1 339
	Dörrar och lås invändigt	—	674
	El	824	1 028
	Tak	—	330
	Dörrar	2 558	—
	Markytor	6 646	—
	Planteringar, träd & buskar	1 423	743
		104 451	4 114

Not 3	Planerat underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	Vatten / avlopp	29 885	—
	Ventilation	23 375	—
	El	—	44 857
	Fasader	—	1 306
	Övrigt	—	3 045
		53 260	49 208

Not 4	Fastighetsavgift	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsavgift	24 340	24 200
	Ändrad taxering avseende tidigare år	–	-3 060
		24 340	21 140

Not 5	Driftkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Städdagar, kostnader i samband med	100	–
	Snöröjning & sandning	9 500	13 719
	Fastighetsel	17 505	17 986
	Fjärrvärme	225 145	223 221
	Vatten / avlopp	47 124	40 702
	Avfallshantering	25 790	24 959
	Container / tippavgift	6 705	6 086
	Fastighetsförsäkring	42 313	39 531
	Kabel-tv	26 860	26 287
	Öres- och kronutjämning	1	–
		401 043	392 491

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Förbrukningsinventarier / material	529	1 940
	Postbefordran	1 936	2 280
	Revisionsarvode	26 626	13 375
	Ekonomisk förvaltning	37 752	37 500
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	2 365	1 626
	Föreningsgemensamma aktiviteter	190	518
	Avgifter Bolagsverket	900	1 800
	Bankkostnader	667	660
	Övriga administrationskostnader	220	767
	Drivmedel / rep maskiner/fordon	144	–
		71 329	60 466

Ekonomisk förvaltning extradebiteringar avser elektronisk fakturahantering samt under 2014 även ett besök hos föreningen.

Not 7	Personalkostnader och arvoden	2014-12-31	2013-12-31
	Styrelsearvoden och ersättningar	25 000	25 000
	Sociala kostnader	5 839	7 854
	<i>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>30 839</i>	<i>32 854</i>

Not 8	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 504 000	11 504 000
	Utgående anskaffningsvärden	11 504 000	11 504 000
	Ingående avskrivningar	-1 619 002	-1 511 067
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-107 935	-107 935
	Utgående avskrivningar	-1 726 937	-1 619 002
	Redovisat värde	9 777 063	9 884 998
	Taxeringsvärden	9 327 000	9 327 000

Av ingående anskaffningsvärdet avser marken 710 500 kr som inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	750 000	5 000 020		-242 436	130 666
	<i>Disposition av fg års resultat:</i>					
	Balanseras i ny räkning				95 666	-130 666
	Förändring av yttre fond			35 000		
	Årets resultat					19 512
	Belopp vid årets utgång	750 000	5 000 020	35 000	-146 770	19 512
	Totalt					
	Belopp vid årets ingång	5 638 250				
	<i>Disposition av fg års resultat:</i>					
	Balanseras i ny räkning	-35 000				
	Förändring av yttre fond	35 000				
	Årets resultat	19 512				
	Belopp vid årets utgång	5 657 762				

Not 10 Fastighetslän	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek, 3 mån bindning, ränta per 2014-12-31: 2,34%	2 432 241	2 324 556
Stadshypotek, 3 mån bindning, ränta per 2014-12-31: 1,52 %	2 299 288	2 457 845
Avgår kortfristig del (nästkommade års amorteringar)	-50 872	-50 872
	4 680 657	4 731 529

UNDERSKRIFTER

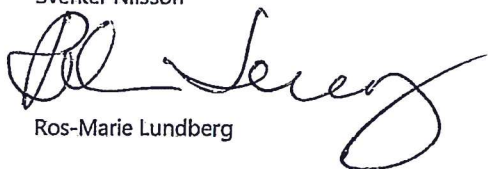
Uppsala 31 / 3 2015



Sverker Nilsson



Agneta Olsson

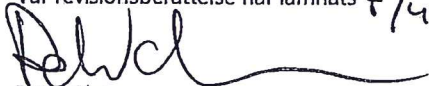


Ros-Marie Lundberg



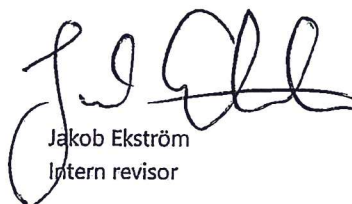
Jan Dawson

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/4 2015



Peter Alm

Auktoriserad revisor



Jakob Ekström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valsätra Gård, org.nr 716401-3968

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valsätra Gård 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.

Revisorns 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 föreningens 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens och förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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.

Uppsala den 7 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Peter Alm

Auktoriserad revisor