

Årsredovisning

Brf Brandbilen

Org.nr 769621-9885

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

Förvaltningsberättelse 2014

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Brandbilen registrerades 2010-09-02. Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 54:3 med gatuadressen Ellegatan 1-7 i Uppsala kommun. Byggnaden uppfördes med start 2011 och stod klar för inflytt i slutet av 2012. Byggnaden består av ett flerbostadshus i fem våningar med fyra trappuppgångar.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
1 rum och kök	1 st	47
2 rum och kök	6 st	390
3 rum och kök	13 st	1 140
4 rum och kök	12 st	1 232
5 rum och kök	4 st	468
6 rum och kök	2 st	<u>330</u>
Total bostadsarea uppgår till		3 607
Total tomtarea uppgår till		1 196

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.
Föreningen har 34 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen 2014

Thomas Johansson
Alice Wallon
Christine Linder
Jonny Westberg
Conny Billborn
Lena Rosling Borg
Tobias Jonsson

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Revisorer

Kirsi Jansson
Maurice Bonnault

K. Jansson Revision AB
Revisorssuppleant

9

36

Valberedning

Maria Sjöström
Eva Paulsrud

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2014-06-03.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister
Elnät och elleverantör
Fastighetsskötsel
Kabel-Tv och bredband
Försäkring

Mediator Fastighetskonsult AB
Vattenfall
UBC Teknisk förvaltning
Telia Tripple Play
Länsförsäkringar

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar. En avseende vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar och lekplatser, tillsammans med Brf Brandsoldaten och Brf Moltas, och en avseende garage tillsammans med Brf Brandsoldaten.

Överlåtelse

Under året har sex överlåtelse av bostadsrätt skett.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2014</u>
Värme (MWh)	232
El (kWh)	229 569

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 45 370 kr, varav reparationer 6 370 kr.

Åtgärden under året har varit: uppgradering av port, Assa Abloy, 39 000 kr.

Verksamheten under 2014

Under året har ett av föreningens lån satts om med LF bank Uppsala som ny långivare. Lånet belöper på fem år med fast ränta.

Ny fastighetsförsäkring har tecknats med Länsförsäkringar Uppsala som försäkringsgivare.

Besiktning av innergården genomfördes den 12 juni och soprummen har utökats med ett flertal nya fraktioner under året.

Arbetet med att bilda gemensamhetsanläggningar för innergården och garaget startades upp under hösten.

Inför 2014 har ett nytt regelverk för redovisning införts och föreningen har valt att redovisa enligt regelverket K3. Regler för avskrivningar har ändrats och det är inte längre tillåtet att följa en progressiv avskrivningsplan. Avskrivning skall följa linjär avskrivningsplan vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt negativt resultat för året. Årets kostnader för drift, räntor, amortering samt föreslagen avsättning till yttre fond har täckts av årets intäkter.

32

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften har under 2014 varit oförändrad.

Ekonomi, jämförelsetal

	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 557
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-441
Balansomslutning (tkr)	159 783
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	79,5%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	8 903
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm)	481

Verksamheten under kommande år

Arbetet med bildandet av gemensamhetsanläggningar, dels för garaget, dels för innergården, fortskrider. Tvåårs besiktning ska genomföras under 2015, samt eventuella garantiarbeten till följd av resultatet av densamma. Ett av föreningens lån kommer att sättas om under 2015 samt påföljande år. Omförhandlingar och upphandlingar av samtliga externa tjänster sker fortlöpande.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall årligen göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm boarea, vilket motsvarar 108 210 kr.

Föreningen har under året amorterat 191 877 kr (0,6%) av föreningens ingående skuld 2014.

Årets resultat

Årets negativa resultat beror på förändrade avskrivningsregler - omläggning till linjär avskrivningsplan. Kostnader för drift, räntor och amortering under året samt nedan föreslagen avsättning till yttre fond har täckts av årets intäkter.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	486 333
Årets resultat, underskott	-441 300
	45 033

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	108 210
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	-63 177
	45 033

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2014</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2013</u>
		<u>Not</u>		
Årsavgifter	1 735 092			1 628 971
Hysesintäkter	534 460	2 269 552	1	245 612
				1 874 583
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Elintäkter	166 592			124 116
Vattenintäkter	120 476			95 681
Övriga intäkter	0	287 068		0
				219 797
SUMMA INTÄKTER		<u>2 556 620</u>		<u>2 094 380</u>

RÖRELSENS KOSTNADER**Kostnader för fastighetsförvaltning**

Driftskostnader	-913 313		2	-782 096
Administrationskostnader	-45 876			-23 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-959 189	3	0
				-805 096

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-6 370			-13 774
Planerat underhåll	-39 000	-45 370		0
				-13 774

Personalkostnader

	-47 515	4		-16 428
--	---------	---	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad		-1 167 669	5	0
---------	--	------------	---	---

RÖRELSERESULTAT

	336 877			1 259 082
--	---------	--	--	-----------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	1			0
Räntekostnader	-778 178	-778 177		-772 749
				-772 749

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-441 300			486 333
--	----------	--	--	---------

ÅRETS RESULTAT, underskott

	<u>-441 300</u>			<u>486 333</u>
--	-----------------	--	--	----------------

BALANSRÄKNING

	<u>TILLGÅNGAR</u>			
	<u>2014</u>	<u>Not</u>	<u>2013</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	113 257 331	5	114 425 000	
Mark	45 000 000	158 257 331	45 000 000	159 425 000
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	5 469		0	
Fordran avr. nyprod.	0		30 748	
Skattekonto	3 427		0	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	186 156	195 052 6	252 800	283 548
Kassa och bank		<u>1 330 472</u>		<u>796 745</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>159 782 855</u>		<u>160 505 293</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	126 999 000	7	126 999 000	
Yttre reparationsfond	0	126 999 000	0	126 999 000
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	486 333		0	
Årets resultat, underskott	-441 300	45 033	486 333	486 333
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		31 920 706 8		32 071 648
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	192 224		192 224	
Leverantörsskulder	223 883		320 303	
Utgående moms	3 375			
Personalens källskatt	9 425			
Sociala avgifter	8 333			
Upplupna kostnader	130 856	9	336 712	
Förskottsinbetalda hyror/avg	250 020	818 116	99 073	948 312
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>159 782 855</u>		<u>160 505 293</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		32 426 000		
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga		Inga

Ja

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning av BFAR 2012:1 (K3)

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

Föreningen tillämpar viktad avskrivning med successivt införande av komponentavskrivning.

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

Hyresintäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Hyror garage	491 250	245 612
Hyror garage moms	43 210	0
SUMMA	<u>534 460</u>	<u>245 612</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel	129 625	103 903
Fastighetsskötsel, extra	6 521	469
Städ	2 250	8 525
Hissar	15 894	4 215
El	251 854	210 637
Uppvärmning	196 584	186 610
Vatten	73 257	62 028
Sophämtning	41 130	21 576
Försäkringar	27 744	24 953
Telia Tripple Play	102 379	93 458
Extern revisor	15 000	16 615
Övriga fastighetskostnader	<u>51 075</u>	<u>49 107</u>
SUMMA	<u>913 313</u>	<u>782 096</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2012 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. 4
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

34

NOT NR 4

Personalkostnader

Löner och arvoden

	2014	2013
Styrelsen	37 942	12 500
Övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	37 942	12 500
Sociala avgifter	9 573	3 928
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	47 515	16 428

NOT NR 5

Svartbäcken 54:3

	2014	2013
Taxeringsvärde:	108 000 000	108 000 000
Byggnadsvärde	58 000 000	58 000 000
Markvärde	50 000 000	50 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	108 000 000	108 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	108 000 000	108 000 000
----------	-------------	-------------

Bokfört värde:

	2014	2013
Byggnad	114 425 000	114 425 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 167 669	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 167 669	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	113 257 331	114 425 000
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	113 257 331	114 425 000

Byggnaden skrivs av med i genomsnitt ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan och successiv komponentavskrivning tillämpas.

NOT NR 6

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2014	2013
Förutbetalda försäkringskostnader	17 972	26 110
Förskottsbetalda leverantörer	24 991	50 308
Upplupna intäkter el och vatten	103 008	96 704
Räntekostnader	0	71 333
Övrigt	40 185	8 345
SUMMA	186 156	252 800

7

3a

Brf Brandbilen

Org. nr 769621-9885

8(8)

NOT NR 7

	Förändring av eget kapital			
	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 999 000	0	0	486 333
Disposition av 2013 års resultat		0	486 333	-486 333
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-441 300
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>126 999 000</u>	<u>0</u>	<u>486 333</u>	<u>-441 300</u>

NOT NR 8

	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Länsförsäkringar	2019.09.30	1,75%	8 036 319
Stadshypotek	2016.01.30	2,65%	8 035 569
Stadshypotek	2018.01.30	3,05%	8 035 569
Stadshypotek	2015.01.30	1,97%	8 005 473
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>32 112 930</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-192 224
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>31 920 706</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			31 151 810

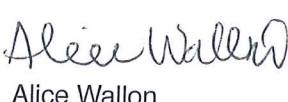
NOT NR 9

	Upplupna kostnader	
	2014	2013
Upplupna räntekostnader	102 622	0
Fastighetsskatt 2012	0	236 800
El	0	25 287
Värme	0	30 450
Beräknat revisionsarvode	15 000	18 125
Vatten	7 084	9 258
Sophämtning	2 847	0
Övriga uppl. kostnader/ förutbet. intäkter	<u>3 303</u>	<u>16 792</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>130 856</u>	<u>336 712</u>

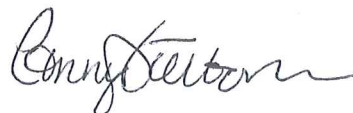
Uppsala den



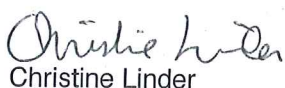
Thomas Johansson



Alice Wallon



Conny Billborn



Christine Linder



Johnny Westberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 26/5 2015



Kirsi Jansson

K. Jansson Revision AB