

Brf Staffan
Org nr 785000-3315

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staffan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 67:8, bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1966-06-13 och den ekonomiska planen registrerades 1969. Fastigheten är belägen på Hillmansgatan 9-13 i Gävle. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 48 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 20 garage och 25 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök,
3 st	1 rum och kokvrå,
18 st	2 rum och kök,
18 st	3 rum och kök,
3 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 255 m² enligt taxeringsbesked
Total lokalyta inkl. förråd: 213 m² enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel och lokalvård har utförts av Samhall.

Fastighetens tekniska status

Under år 2013 gjordes en statusplan över fastigheterna. Planen visar vilket underhållsbehov som finns både på kort och lång sikt. Planen kan ligga som grund för en detaljerad underhållsplan.

Tidigare underhållsåtgärder: Fönsterbyten (1989), renovering fasader och balkonger (1994), byte lägenhetsdörrar och låssystem (2002), renovering trapphus (2002), byte armaturer i trapphus, källare samt på utomhusstolpar (2003), ombyggnad ventilation (2005), nybyggnad två garagelängor (2009), ombyggnad till gemensam el (2011), nytt passersystem (2013), OVK-besiktning samt systematisk brandskyddskontroll (2014), utbyte av 27 st motorvärmcentraler (2014).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll för ca 161 000 kr och periodiskt underhåll för ca 429 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår byte tätninglistor samt justering av fönster/balkongdörrar (ca 112 000 kr), ombyggnad yttre entreér (halkskydd) (ca 70 000 kr), byte 27 st motorvärmcentraler (ca 74 000 kr), byte tvättmaskin (ca 37 000 kr), OVK-besikning inkl. systematisk branskydds kontroll (ca 31 000 kr), iordningställande av lekparken (ca 74 000 kr).

Styrelsen har beslutat att genomföra relining av stammar under år 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-04-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	John Hjalmarsson	Ledamot, ordförande
	Kerstin Åhrlin	Ledamot
	Rose-Marie Westberg	Ledamot
Suppleant	Boris Svensson	
	Tobias Olsson	sekreterare

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Anna-Greta Lotsander (sammankallande)
Kristina Nordin

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2007-12-14.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	1 972	1 950			
Resultat efter finansiella poster	tkr	47	340			
Kassalikviditet	%	514	612	728	765	697
Soliditet	%	76	77			
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	485	485	485	485	485
Driftskostnader per kvm	kr	455	343	304	285	263
Fastighetslån per kvm	kr	348	360	672	691	709
Genomsnittlig skuldränta	%	3,60	3,54	3,60	3,60	3,60

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	992 120
Årets resultat	47 364

kronor 1 039 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	43 125
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	256 875
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-252 000
Balanseras i ny räkning	991 484

kronor 1 039 484

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 972 398	1 949 796
Övriga rörelseintäkter		58 875	0
Summa rörelseintäkter		2 031 273	1 949 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 612 294	-1 216 045
Övriga externa kostnader		-74 337	-87 583
Personalkostnader	4	-22 149	-31 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 083	-235 863
Summa rörelsekostnader		-1 952 863	-1 571 225
Rörelseresultat		78 410	378 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 156	26 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 202	-64 739
Summa finansiella poster		-31 046	-38 283
Resultat efter finansiella poster		47 364	340 288
Årets vinst		47 364	340 288

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 442 367	4 685 766
Anläggningar	6	2 060	2 745
Summa materiella anläggningstillgångar		4 444 427	4 688 511
Summa anläggningstillgångar		4 444 427	4 688 511
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 493	0
Övriga fordringar		355	6 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 776	27 728
Summa kortfristiga fordringar		80 624	34 300
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 665 478	2 308 125
Summa kassa och bank		2 665 478	2 308 125
Summa omsättningstillgångar		2 746 102	2 342 425
Summa tillgångar		7 190 529	7 030 936
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		389 570	389 570
Fond för yttre underhåll		4 031 139	3 731 139
Summa bundet eget kapital		4 420 709	4 120 709
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		992 121	951 832
Årets resultat		47 364	340 288
Summa fritt eget kapital		1 039 485	1 292 120
Summa eget kapital		5 460 194	5 412 829
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 196 250	1 235 050
Summa långfristiga skulder		1 196 250	1 235 050
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	38 800	38 800
Leverantörsskulder		236 414	109 810
Övriga skulder	10	0	13 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 871	220 663
Summa kortfristiga skulder		534 085	383 057
Summa eget kapital och skulder		7 190 529	7 030 936
Ställda säkerheter	11	3 633 000	3 633 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-40 år
Anläggning	10 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 646 568 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3540 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 578 864	1 578 864
Hyror lokaler	124 312	118 920
Hyror garage	95 510	96 000
Hyror parkeringar	34 400	34 920
Gemensamhetsel	131 107	111 391
Övriga intäkter	1 100	900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 105	8 801
Summa	1 972 398	1 949 796

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	160 947	86 630
Periodiskt underhåll	429 209	78 137
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	45 281	49 596
Uppvärmningskostnad	357 012	362 436
Rengöring ventilation, brandskydd	0	20 445
Vatten- och avloppsavgifter	117 217	100 582
Elavgifter	251 955	245 905
Renhållning	70 145	58 798
Snöröjning	32 021	61 344
Förbrukningsinventarier/materiel	16 420	21 587
Fastighetsförsäkringar	30 506	30 896
TV, bredband, telefoni	53 388	51 496
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	48 193	48 193
Summa	1 612 294	1 216 045

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	16 600	25 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 549	6 734
Summa	22 149	31 734

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.
Beloppet för år 2014 avser beräknat arvode för perioden
maj-december.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 418 568	7 254 174
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	135 000	135 000
Årets anskaffningar	0	164 394
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	7 553 568	7 553 568
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 386 103	-3 150 925
Årets avskrivning	-243 398	-235 178
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 629 501	-3 386 103
Mark	518 300	518 300
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	4 442 367	4 685 765
Taxeringsvärde byggnader	11 072 000	11 072 000
Taxeringsvärde mark	3 303 000	3 303 000
	<hr/>	<hr/>
	14 375 000	14 375 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 651 000	13 651 000
Lokaler	724 000	724 000

Not 6 Anläggningar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förråd (inköpt 2008)	6 855	6 855
Ackumulerad avskrivning	-4 795	-3 425
Årets avskrivning	-685	-685
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 375	2 745

Not 7 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	3 000	3 000
Plusgiro	0	450
Nordea företagskonto	1 341 718	999 675
Nordea sparkonto företag	271 715	270 830
Nordea (fastränteplacering 3-mån)	1 049 045	1 034 170
	<hr/>	<hr/>
Summa	2 665 478	2 308 125

Not 8 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Brlopp vid årets ingång	389 570	3 731 139	951 832	340 288	5 412 829
Avsättning till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000		
Ianspråktagande av underhållsfond					
Omföring av föregående års resultat			340 288	-340 288	
Årets resultat				47 364	47 364
Belopp vid årets utgång	389 570	4 031 139	992 120	47 364	5 460 193

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	Amortering <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	3,60%	38 800	1 235 050	2018-05-22
Summa fastighetslån		38 800	1 235 050	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-38 800	
Summa långfristig del			1 196 250	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalskatt	0	7 500
Sociala avgifter	0	6 284
Summa	0	13 784

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	3 633 000	3 633 000
	3 633 000	3 633 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	1 950 000	1 950 000

Gävle 2015-04-14



John Hjalmarsson


Kerstin Åhrlin


Rose-Marie Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staffan, org.nr 785000-3315

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staffan 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Staffan för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 20 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö

Auktoriserad revisor