

Årsredovisning för

Brf Täljegården

717600-2447

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Täljegården, 717600-2447 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningen Fålhagen 20:4.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 20 parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 2058 kvm, varav 2 058 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

11	1 rum och kök
22	2 rum och kök
6	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1945

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stamrenovering	2001
Bredband	2001
Entreportar	2005
Lägenhetsdörrar	2006
Puts fasad	2010
Fönsterrenovering	2010
Takrenovering	2013
Källartrappor renoverades	2013

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av UBC Teknisk Förvaltning AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Länsstyrelsen i Uppsala län 1946-03-30.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handlades av Visma Services AB under 2014.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst en och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Charlotte Israelsson	Ordförande
Fredrik Björkman	Sekreterare
Mats Aronsson	Ledamot
Jane Flink	Ledamot
Erik Linde	Ledamot (och även vicevärd)
Fredrik Rådman	Suppleant
Oskar Widemark	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

Petra Eriksson
Holger Henningsson

Revisorssuppleant

Linn Andersson

Valberedning

Finn Calander
Fredrik Rådman

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2014.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar ingen höjning av avgifterna eftersom föreningen uppvisar ett resultat på 40 838 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning var under 2014 tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Medlemsförändringar

<i>Lgh.nr</i>	<i>Utflyttade</i>	<i>Inflyttade</i>
4	Elsy Karlsson	Hild Ekström & Carl Friberg
6	Nina Melén & Per Nilsson	Ingrid Edberg & Gustaf Åström
8	Dalila Unkic	Katharina Matl, Wolfgang Matl
11	Oskar Berg	Isabelle Bielke, Svante Bielke
17	Jenny Eriksson	Gisela Barbany Bustinza, Beatriz Hallman & Magnus Hallman
27	Magnus Ivarsson	Emil Razmi

Under hösten slöts avtal med en ny ekonomisk förvaltare, Mediator, och föreningens avtal med Visma Services AB sades upp.

Föreningen har försökt få kontakt med SPBAB för att de ska åtgärda bristerna som besiktningsmannen noterade efter takrenoveringen 2013 men utan resultat. Styrelsen beslutade under hösten att anlita annan entreprenör för att åtgärda bristerna.

Under hösten togs offerter för stamspolning in, Relita valdes och stamspolningen genomfördes i januari 2015.

Föreningen har haft en vattenskada i lägenhet 5, Norrtäljegatan 18. Den kommer att regleras under 2015.

Häckarna mot Hjalmar Brantingsgatan och Norrtäljegatan har under senhösten klippts ner rejält för att främja en långsiktigt vacker häck. Ett av träden vid uteplatsen har även tagits ner eftersom det var skadat.

På grund av att föreningen är nära en byggarbetsplats har byggherren Rikshem satt upp mätinstrument för att mäta vibrationer på föreningens hus.

Under hösten har föreningen valt att lägga om ett av lånen till rörlig ränta.

Städningen av våra gemensamma utrymmen har skötts av Erik Wikström under 2014.

Föreningen höll en städdag den 18 maj 2014 då ett dussintal föreningsmedlemmar deltog. Andoria Trysius och Carina Dahlman Karlberg har placerat blommor utanför entréerna, anpassade till årstider, och vårdat rabatterna.

Medlemsinformation

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	55	49
Tillkommande medlemmar	10	12
Avgående medlemmar	-5	-6
Summa	60	55

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Planerad verksamhet under kommande år

Underhåll som planeras under kommande år (förutom löpande underhåll):

Balkongrenovering samt lagning av mindre putsskador och åtgärdande infästning	2016
Källargolv, målning av flagnade ytor	2017
Lagning betongsprängningar i källartak	2017
Justering betongplattor i mark samt åtgärda sättningar i mark	2018

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 388	1 323	1 333	1 285
Resultat efter finansiella poster, tkr	41	7	-9	35
Soliditet %	12	11	11	11
Underhållsfond, tkr	552	550	548	545
Lån per kvm bostadsyta	3 556,0	3 629,0	3 386,0	3 459,0
Genomsnittlig skuldränta, %	3,9	4,0	4,1	4,0
Taxeringsvärde, tkr	24 000	24 000	21 200	21 200

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	349 142
årets resultat	40 838
Totalt	389 980
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att av fond för yttre underhåll ianspråkts i ny räkning överförs	2 300
	387 680
Totalt	389 980

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 388 228	1 322 767
Övriga rörelseintäkter		25	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 388 253</u>	<u>1 322 767</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-686 680	-710 079
Övriga externa kostnader		-53 152	-59 622
Personalkostnader	3	-64 106	-60 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-264 114	-264 089
Summa rörelsekostnad		<u>-1 068 052</u>	<u>-1 094 564</u>
Rörelseresultat		<u>320 201</u>	<u>228 203</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 051	86 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 518	-288 511
Summa finansiella poster		<u>-277 467</u>	<u>-201 721</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>42 734</u>	<u>26 482</u>
Resultat före skatt		<u>42 734</u>	<u>26 482</u>
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 896	-19 393
Årets resultat		<u>40 838</u>	<u>7 089</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 142 824	8 406 938
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 142 824</u>	<u>8 406 938</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 142 824</u>	<u>8 406 938</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 089	4 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 482	48 651
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>59 571</u>	<u>53 390</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	6	84 813	126 787
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<u>84 813</u>	<u>126 787</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		357 724	165 366
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>357 724</u>	<u>165 366</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>502 108</u>	<u>345 543</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 644 932</u>	<u>8 752 481</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 514	81 514
Fond för yttre underhåll		552 213	549 913
Summa bundet eget kapital		633 727	631 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		349 142	344 354
Årets resultat		40 838	7 089
Summa fritt eget kapital		389 980	351 443
Summa eget kapital		1 023 707	982 870
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 168 750	7 318 750
Summa långfristiga skulder		7 168 750	7 318 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		81 900	85 274
Skatteskulder		5 469	13 827
Övriga skulder		832	832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214 274	200 928
Summa kortfristiga skulder		452 475	450 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 644 932	8 752 481

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckning	7 592 575	7 592 575
Summa ställda säkerheter	7 592 575	7 592 575

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	320 201	228 203
Erhållna räntor	8 051	86 790
Erlagda räntor	-285 518	-288 511
Årets skattekostnad	-1 896	-19 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	264 114	264 089
	<u>304 952</u>	<u>271 178</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 952	271 178
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-6 181	-1 840
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	1 613	-3 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 384	266 302
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 351 563
Avyttring av finansiella tillgångar	41 974	192 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten	41 974	-1 158 903
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		650 000
Amortering av låneskulder	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	500 000
Årets kassaflöde	192 358	-392 601
Likvida medel vid årets början	165 366	557 967
Likvida medel vid årets slut	357 724	165 366

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Renoveringar 1995	30
Renoveringar 1989	20
Stamrenovering	50
Fönsterrenovering	30
Puts fasad	20
Takrenovering 2013	40
Inventarier	5

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Garage och p-platser	26 400	28 680
Årsavgifter	1 361 528	1 293 696
Kravavgift	300	390
Öresutjämning	-	1
Summa	1 388 228	1 322 767

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	97 624	94 252
Övriga fastighetskostnader	2 339	2 756
Reparationer	22 855	56 065
Serviceavtal	2 878	-
El	32 558	33 094
Fjärrvärme	311 088	306 776
Vatten	64 980	65 108
Sophämtning	34 848	36 748
Fastighetsförsäkring	16 395	15 581
Kabel-Tv	53 652	52 509
Fastighetsskatt	47 463	47 190
Summa	686 680	710 079

Not 3 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	24 550	23 500
Löner	26 615	24 636
Totala löner och ersättningar	51 165	48 136
Arbetsmarknadsförsäkring	801	801
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 140	11 188
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	64 106	60 125

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 471 318	10 119 755
- Nyanskaffningar		1 351 563
	<u>11 471 318</u>	<u>11 471 318</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 064 380	-2 800 291
- Årets avskrivning enligt plan	-264 114	-264 089
	<u>-3 328 494</u>	<u>-3 064 380</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	8 142 824	8 406 938

Taxeringsvärde

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark:	<u>9 600 000</u>	<u>9 600 000</u>
	24 000 000	24 000 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	<u>103 550</u>	<u>103 550</u>
Utgående anskaffningsvärde	103 550	103 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	<u>-103 550</u>	<u>-103 550</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-103 550	-103 550
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Mixfondens anskaffningsvärde	126 787	112 120
Försäljning mixfonden	-50 000	
Utdelning 2013	<u>8 026</u>	
	84 813	112 120

Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	81 514	549 913	344 354	7 089	982 869
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>			4 788		
Reservering till fond för yttre underhåll		2 300			2 300
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-7 089	-2 300
Årets resultat				40 838	40 838
Belopp vid årets utgång	81 514	552 213	349 142	40 838	1 023 707

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	5,13	2017-04-25	75 000	2 793 750	2 768 750
Swedbank	3,29	2015-06-25	75 000	2 775 000	2 850 000
Swedbank	1,80	Rörligt		1 100 000	1 100 000
Swedbank	1,93	Rörligt		650 000	650 000
Totalt			150 000	7 318 750	7 368 750

Underskrifter

Uppsala 2015- -

Charlotte Israelsson

Fredrik Björkman

Mats Aronsson

Jane Flink

Erik Linde

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -

Petra Eriksson
Föreningens revisor

Holger Henningsson
Föreningens revisor