

Årsredovisning

för

Brf Tallbacken

789200-1111

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Tallbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-12-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vivsta 3:112 bebyggdes 1955 och är belägen i Timrå kommun.

På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 163 lägenheter och 15 lokaler, varav 12 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 44 garage och 75 p-platser med el och 5 p-platser utan el.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

99 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 362 kvm Total lokalyta: 1 777 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-28 bestått av:

Ordinarie

Ivan Lindmark
Rune Sjödin
Ann-Christine Öberg
Henrik Nygren
Monica Sjödin

Ordf
Ledamot
Ledamot
Vice ordf
Sekreterare

Suppleanter

Anette Åslund
Rikard Holmgren

Revisorer

Ordinarie

Arne Lindqvist

Förtroendevald

Suppleant

Inger Nordström

Förtroendevald

Valberedning

Hjördis Björk
Gerd Nordenberg-Pettersson
Maria Nylander

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

Omfattande renoveringar av föreningens fastigheter har utförts under år 1992/1993.
Renovering av vatten/avlopp kök samt utbyte av fönster har utförts under år 1995/1996.
Utbyte av lägenhetsdörrar har utförts under år 2006.
Dynamisk trapphusbelysning har installerats och trapphusmålning har utförts under år 2006.
Renovering av tak 1 punkthus under år 2007.
Renovering av tak under år 2008.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energideklaration har genomförts under år 2009.
Renovering av övre tvättstugor genomfördes under år 2011.
Schaktning för sättning av L-stöd inkl. återfyllning och asfaltering av plan genomfördes under år 2012.
Byte av garageportar har genomförts under år 2013-2014.
Låsbyte i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen under år 2014.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 434 655 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 832 802 kronor.
Reparationerna har i sin helhet finansierats med egna medel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Iordningställande av lekpark och parkering samt asfaltering.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 15 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

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

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Ann-Christine Öberg.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Sune Sjödin.

Trappstädningen har utförts av Städzon Sundsvall AB på entreprenad.

Snöröjning har utförts av Sundfrakt AB på entreprenad.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 2014-12-31 avseende bostadsrättslägenheterna uppgår till 566 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor).

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	7 559	7 436	7 378	7 258
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-271	457	406	162
Soliditet (%)	2	2	1	0
Kassalikviditet (%)	305	241	217	160
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	150	250	200	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	842	592	392	242
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	566	566	555	555
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 052	3 083	3 116	3 148

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-607 088
årets förlust	-270 710
	-877 798

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	150 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-500 000
i ny räkning överföres	-527 798
	-877 798

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 559 387	7 435 644
Övriga rörelseintäkter		16 770	23 347
Summa rörelseintäkter		7 576 157	7 458 991
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 007 569	-4 431 554
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-343 184	-369 675
Personalkostnader	6	-281 583	-322 483
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 072 478	-687 121
Summa rörelsekostnader		-6 704 814	-5 810 832
Rörelseresultat		871 343	1 648 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 117	38 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 157 170	-1 229 772
Summa finansiella poster		-1 142 053	-1 191 342
Resultat efter finansiella poster		-270 710	456 817
Resultat före skatt		-270 710	456 817
Årets resultat	7	-270 710	456 817

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

29 071 337

30 143 815

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

0

260 537

Summa materiella anläggningstillgångar

29 071 337

30 404 352

Summa anläggningstillgångar

29 071 337

30 404 352

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

17 877

32

Övriga fordringar

9

3 261 439

2 671 131

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

120 659

95 479

Summa kortfristiga fordringar

3 399 975

2 766 642

Kassa och bank

Kassa och bank

753 386

751 039

Summa omsättningstillgångar

4 153 361

3 517 681

SUMMA TILLGÅNGAR

33 224 698

33 922 033

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

447 758

447 758

Upplåtelseavgifter

159 744

159 744

Yttre reparationsfond

841 569

591 569

Summa bundet eget kapital

1 449 071

1 199 071

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-607 088

-813 904

Årets resultat

12

-270 710

456 817

Summa fritt eget kapital

-877 798

-357 087

Summa eget kapital

571 273

841 984

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

31 293 379

31 620 017

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

328 156

331 192

Leverantörsskulder

273 386

358 391

Skatteskulder

9 438

6 886

Övriga skulder

14

6 526

4 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

742 540

759 463

Summa kortfristiga skulder

1 360 046

1 460 032

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 224 698

33 922 033

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

41 910 000

41 910 000

Summa ställda säkerheter

41 910 000

41 910 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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 närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1955.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 18 807 054 (18 807 054) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 50-årig linjär plan avseende fastighetsrenewering. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20 år
Om- och tillbyggnader före 2014	40-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	286 148	286 148
Hysesintäkter garage och p-platser	304 355	255 193
Årsavgifter bostäder	5 861 168	5 803 450
Årsavgifter lokaler	557 676	552 204
Rabatter ./.	-15 360	-17 939
Hysesbortfall ./.	-23 302	-34 644
Debiterade avgifter	588 702	591 232
Övriga rörelseintäkter	16 770	23 347
	7 576 157	7 458 991

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	434 655	544 202
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	832 802	0
	1 267 457	544 202

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	151 930	142 071
Besiktning / Serviceavtal	26 426	15 914
Yttre skötsel / Snöröjning	104 886	160 107
Fastighetsel	696 955	815 681
Uppvärmning	1 462 920	1 479 629
Vatten	736 541	705 904
Sophämtning	278 296	261 116
Fastighetsförsäkring	86 342	82 616
Självrisk/reparation försäkringsskador	23 194	52 797
Kabel-TV / Internet	38 444	37 338
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	134 180	134 180
	3 740 114	3 887 353

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	83 065	102 849
Styrelsearvode	83 600	87 000
Revisionsarvode	0	800
Förvaltningsarvode	99 980	97 178
Övriga externa tjänster/kostnader	22 871	22 122
Övriga förbrukningsinventarier/material	53 669	59 726
	343 185	369 675

Sociala avgifter avseende styrelsearvode redovisas under personalkostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Löner till fastighetsskötare	208 952	239 064
Löner övriga	4 775	8 280
Löner/arvode vicevärd	31 400	29 800
Sociala avgifter	45 466	44 673
Särskild löneskatt	0	170
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-9 010	496
	281 583	322 483

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-270 710	456 817
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	1 072 478	687 121
Gjorda amorteringar	-329 674	-333 292
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-150 000	-250 000
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	500 000	0
	822 094	560 646

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 200 051	43 200 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 200 051	43 200 051
Ingående avskrivningar	-14 450 236	-13 763 115
Årets avskrivningar	-1 072 478	-687 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 522 714	-14 450 236
Utgående redovisat värde	27 677 337	28 749 815
Taxeringsvärden byggnader	28 846 000	28 846 000
Taxeringsvärden mark	7 252 000	7 252 000
	36 098 000	36 098 000
Bokfört värde byggnader	27 677 337	28 749 815
Bokfört värde mark	1 394 000	1 394 000
	29 071 337	30 143 815

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	2 374	2 356
Andra kortfristiga fordringar	0	26 610
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	3 259 065	2 642 165
	3 261 439	2 671 131

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 837	85 945
Förutbetalad kabel-TV	9 791	9 534
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 031	0
	120 659	95 479

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	447 758	159 744	591 569	-813 905	456 817
Disposition av föregående års resultat:			250 000	206 817	-456 817
Årets resultat					-270 710
Belopp vid årets utgång	447 758	159 744	841 569	-607 088	-270 710

Hysesrätt nr 501 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning/upplåtelse översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 159 744 kronor.

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-270 710	456 817
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 072 478	687 121
Likviditet från resultatet	801 768	1 143 938
Förändring Kortfristiga fordringar exkl. avr ISS (IB - UB)	-16 433	-7 251
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-96 950	173 577
Likviditet från rörelsekapitalet	-113 383	166 326
Akkumulerad likviditet från rörelsen	688 385	1 310 264
Kostnadsförda pågående arb fg år	260 537	
Investeringar		-260 537
Amortering lån	-329 674	-333 292
Likviditet från investeringar och lån	-69 137	-593 829
Årets kassaflöde	619 248	716 435

Likvida medel

Kassa och bank	753 386	751 039
Avräkning ISS Facility Services AB	3 259 065	2 642 165
Likvida medel vid årets slut	4 012 451	3 393 204

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	4,40	2017-09-01	6 632 500	6 702 500
Stadshypotek AB	2,94	2015-09-01	5 675 157	5 733 213
Stadshypotek AB	3,26	2018-09-01	6 636 000	6 703 200
Stadshypotek AB	1,88	3 mån bindn	2 514 960	2 541 296
Stadshypotek AB	2,69	2019-06-30	2 567 298	2 593 500
Stadshypotek AB	2,69	2019-06-30	2 563 120	2 590 000
Stadshypotek AB	4,81	2016-06-30	5 032 500	5 087 500
			31 621 535	31 951 209
Kortfristig del av långfristig skuld			-328 156	-331 192

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 980 755 kronor.

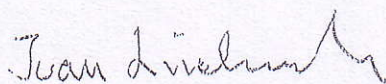
Not 14 Övriga skulder

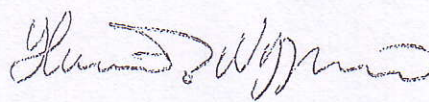
	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	9 844	6 944
Källskatter	2 932	2 957
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 531	1 531
Förskottsinbetald moms lokaler	-7 781	-7 332
	6 526	4 100

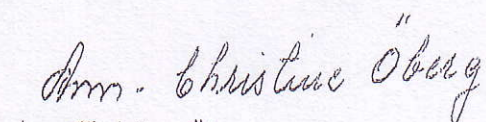
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

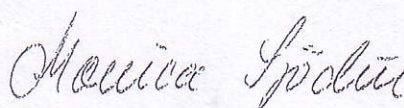
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna sociala avgifter	170	170
Upplupna räntekostnader	54 376	55 123
Förskottsbetalda hyror och avgifter	441 194	422 493
Upplupna uppvärmningskostnader	177 923	168 630
Upplupna elavgifter	51 727	62 439
Upplupna renhållningsavgifter	11 150	35 622
Upplupna reparationer och underhåll	0	12 031
Beräknat arvode för revision	0	800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 001	2 157
	742 541	759 465

Timrå 2015- 02 - 26


Ivan Lindmark


Henrik Nygren


Ann-Christine Öberg


Monica Sjödin


Rune Sjödin

4550 BRF TALLBACKEN

Timrå

	RESULTAT 2013	RESULTAT 2014	BUDGET 2015
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter lokaler	286	286	308
Hysesintäkter garage/p-platser	255	304	320
Årsavgifter bostäder	5 803	5 861	5 861
Årsavgifter lokaler	552	558	558
Rabatter årsavgifter lokaler	-18	-15	-15
Hysesbortfall lokal (outhyrt) ./.	-26	-22	0
Hysesbortfall garage (outhyrt) ./.	-7	-1	0
Elavräkning	591	589	588
Övriga intäkter	0	0	0
Fakturerade kostnader	23	16	0
RÖRELSENS INTÄKTER	7 459	7 576	7 620
Städning entr.	142	152	146
Besiktning	0	7	7
Serviceavtal	16	19	15
Yttre skötsel/ Snöröjning	160	105	175
Löpande reparationer/underhåll	544	435	450
Planenligt underhåll	0	833	500
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Pågående om- och tillbyggnad	0	0	0
Investeringar enl underhållsplan	261	0	0
.. varav skall aktiveras ./.	-261	0	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	0	0	0
Elavgifter	816	697	835
Uppvärmning	1 480	1 463	1 575
Vatten & avlopp	706	737	750
Sophämtning	261	278	290
Fastighetsförsäkringar	83	86	90
Självrisk/reparation försäkringsskador	53	23	0
Försäkringsersättningar	0	0	0
Kabel-TV	37	38	39
Fastighetsskatt	134	134	134
Övr förbrukningsinventarier/material	60	54	50
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	4	12	8
Styrelsearvode & revisionsarv.	88	84	88
Förvaltningsarvoden	97	100	103
Övriga förvaltningskostnader	102	75	75
Övriga externa tjänster	18	19	19
Löner till lokalvårdare	0	0	0
Löner till fastighetsskötare	239	209	202
Löner övriga	8	5	6
Löner arvoden/vicevård	30	31	31
Lagstadgade sociala avgifter	45	46	48
Särskild löneskatt	0	0	0
Uttagsskatt	0	0	0
Premier FORA	1	-9	0
Avskrivning byggnad	106	106	106
Avskrivning om- och tillbyggnader	581	966	966
RÖRELSENS KOSTNADER	5 811	6 705	6 708
RÖRELSENS RESULTAT	1 648	871	912
Ränteintäkter från bank	38	15	13
FINANSIELLA INTÄKTER	38	15	13
Räntekostnader fastighetslån	1 230	1 157	1 117
Räntebidrag ./.	0	0	0
FINANSIELLA KOSTNADER	1 230	1 157	1 117
Statlig skatt	0	0	0
RESULTAT	456	-271	-192
Föreslås i resultatdispositionen:			
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	500	400
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-250	-150	-150
	206	79	58

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 0%