

Brf Vallatorp
Org nr 716418-7200

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

Beskattning

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

Fastighetsskatt för lokaler utgår (från och med år ett) med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll för totalt 840 688 kronor som bl a innefattar kostnader för vattenskador för totalt 688 260 kronor. Föreningen har under året fått ersättning från försäkringsbolaget med 536 246 kronor för dessa skador (redovisas i resultaträkningen under övriga rörelseintäkter).

Periodiskt underhåll som utförts under året består av:

Målning av fönster: 144 772 kronor

Byte av varmvattenberedare: 56 731 kronor

Bastun har rivits och gjorts om till förråd till föreningen: 31 345 kronor

Fönster/entrépartier till butiker: 171 250 kronor

Åtgärder efter tidigare genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll): 31 031 kronor

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fönster planeras renoveras/kittas och målas under sommarhalvåret.

Vi ger bidrag för golvbrunnar och vid de renoveringar där det är möjligt bekostas stambyten till de badrum där renovering genomförs, då vi vill uppmuntra renovering.

Det gemensamma bostadsrättstillägget är borttaget. Från 2015-01-01 kompletterar var och en i föreningen sin hemförsäkring med eget bostadsrättstillägg.

Renovering /omläggning tak kommer sakteliga att påbörjas, då bygglov räcker fram till 2017.

Även fogskarvar på husen kommer att förnyas.

MEDLEMSINFORMATION

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-04-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kerstin Jonsson	Ordförande
	Monica Riddebäck	Vice ordförande
	Lena Van Erp	Sekreterare
	Beatrice Hagberg	ledamot
	Magnus Östergren	ledamot

Suppleant	Per Blomström
	Linda Orrbäck
	Åsa Eriksson

Valberedning	Tore Eklund (sammankallande)
	Barbro Bengtsson
	Hans Holmberg

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
	Tore Eklund (suppleant)

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-05-06.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	2 446	2 436			
Resultat efter finansiella poster	tkr	-346	-224			
Kassalikviditet	%	146	164	194	159	131
Soliditet	%	9	10			
Årsavgift bostäder per kvm	kr	585	585	585	585	568
Driftskostnader per kvm	kr	499	345	183	164	183
Fastighetslån per kvm	kr	6 035	6 128	6 221	6 314	6 435
Genomsnittlig skuldränta	%	3,75	3,75	3,75	3,76	3,71

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	172 516
Årets resultat	-346 002
	<hr/>
kronor	-173 486

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	149 022
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	69 978
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-435 129
Balanseras i ny räkning	42 643
	<hr/>
kronor	-173 486

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

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 446 942	2 436 673
Övriga rörelseintäkter		543 294	9 600
Summa rörelseintäkter		2 990 236	2 446 273
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 793 335	-1 241 317
Övriga externa kostnader		-125 041	-109 804
Personalkostnader	4	-103 688	-92 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 756	-393 457
Summa rörelsekostnader		-2 518 820	-1 837 070
Rörelseresultat		471 416	609 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 473	-833 276
Summa finansiella poster		-817 418	-833 276
Resultat efter finansiella poster		-346 002	-224 073
Årets resultat		-346 002	-224 073

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 296 832	24 792 184
Maskiner och inventarier	6	4 213	5 617
Summa materiella anläggningstillgångar		24 301 045	24 797 801
Summa anläggningstillgångar		24 301 045	24 797 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 418	6 818
Övriga fordringar		4 628	4 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 296	45 791
Summa kortfristiga fordringar		178 342	57 247
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	7	150 732	494 475
Summa kassa och bank		150 732	494 475
Summa omsättningstillgångar		329 074	551 722
Summa tillgångar		24 630 119	25 349 523

K

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Återförd fond för lägenhetsunderhåll		601 463	601 463
Fond för yttre underhåll		875 715	1 101 715
Summa bundet eget kapital		2 546 178	2 772 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		172 516	170 589
Årets förlust		-346 002	-224 073
Summa fritt eget kapital		-173 486	-53 484
Summa eget kapital		2 372 692	2 718 694
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 351 931	21 685 431
Summa långfristiga skulder		21 351 931	21 685 431
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	333 500	333 500
Leverantörsskulder		84 635	140 652
Övriga skulder	10	140 429	117 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 932	353 483
Summa kortfristiga skulder		905 496	945 398
Summa eget kapital och skulder		24 630 119	25 349 523
Ställda säkerheter	11	27 834 000	27 834 000
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	75 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Maskiner och inventarier	5 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 20 868 035 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.

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 bostadsrätter	1 934 400	1 934 400
Hyror lokaler	344 949	345 575
Hyror parkeringar	78 700	77 515
TV, bredband, telefoni	78 000	68 325
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 893	10 858
Summa	2 446 942	2 436 673

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	840 688	168 330
Periodiskt underhåll	435 129	549 055
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	12 250	0
Vatten- och avloppsavgifter	100 711	100 412
Elavgifter	64 662	80 315
Renhållning	80 312	81 132
Snöröjning	38 500	57 251
Förbrukningsinventarier/materiel	21 223	15 990
Fastighetsförsäkringar	24 168	23 844
Tv, bredband, telefoni	104 621	94 219
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	71 071	70 770
Summa	1 793 335	1 241 318

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	80 000	72 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 688	20 492
Summa	103 688	92 492

Styrelsen aravoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 713 000	26 713 000
Utgående anskaffningsvärde	26 713 000	26 713 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 051 016	-4 658 963
Årets avskrivning	-495 352	-392 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 546 368	-5 051 016
Mark	3 130 200	3 130 200
Summa bokfört värde	24 296 832	24 792 184
Taxeringsvärde byggnader	30 534 000	30 534 000
Taxeringsvärde mark	19 140 000	19 140 000
	49 674 000	49 674 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 800 000	47 800 000
Lokaler	1 874 000	1 874 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	16 883	9 862
Årets inköp	0	7 021
Utgående anskaffningsvärden	16 883	16 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 266	-9 862
Årets avskrivningar	-1 404	-1 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 670	-11 266
Summa bokfört värde	4 213	5 617

Not 7 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000 kr)	145 732	489 475
Summa	150 732	494 475

Not 8 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Återförda rep.fonder</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 069 000	1 101 715	601 463	170 589	-224 073	2 718 694
Avsättning till fond för yttre underhåll		209 000	-	-209 000	-	-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-435 000	-	435 000	-	-
Omföring av föregående års resultat			-	-224 073	224 073	-
Årets resultat				-	-346 002	-346 002
Belopp vid årets utgång	1 069 000	875 715	601 463	172 516	-346 002	2 372 692

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	3,57%	170 000	15 599 681	2015-04-15
Nordea Hypotek AB	4,10%	138 500	5 817 000	2016-09-21
Nordea Hypotek AB	2,27%	25 000	268 750	3-mån
Summa fastighetslån		333 500	21 685 431	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-333 500	
Summa långfristig del			21 351 931	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalskatt	24 001	21 600
Sociala avgifter	23 238	19 652
Deponerade hyror	68 725	50 000
Fond för lägenhetsunderhåll	24 465	26 511
Summa	140 429	117 763

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SBAB	18 402 000	18 402 000
Nordea Hypotek	9 432 000	9 432 000
	<hr/>	<hr/>
	27 834 000	27 834 000

Täby 2015-03-24



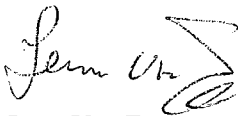
Kerstin Jonsson
Ordförande



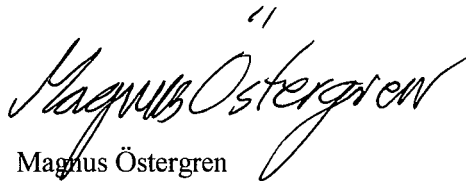
Monica Riddebäck



Beatrice Hagberg



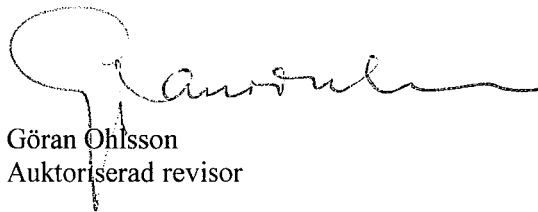
Lena Van Erp



Magnus Östergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallatorp org. nr 716418-7200

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp 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.

Revisorernas 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 Bostadsrättsföreningen Vallatorps 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 resultaträkning- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vallatorp 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.

Revisorernas 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 revisionsmed 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

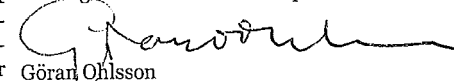
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 2 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor

