

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
UGGLEDAL ÖVRE

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Uggle dal Övre

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 1998-01-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Uggle dal. Föreningens andel är 80 procent. Samfälligheten förvaltar parkering, sophus, sophämtning, vatten, utebelysning, snöröjning..

Styrelsen

Britt Bernes	Ordförande
Malin Ekström	Sekreterare
Tove Lund	Kassör

Jenny Hempel Ödman	Suppleant
--------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Britt Bernes, Malin Ekström och Jenny Hempel Ödman.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Salsjö	Ordinarie Intern
Mattias Lindqvist	Suppleant Intern

Valberedning

Jenny Hempel Ödman Sammankallande
Helen Lindqvist
Helen Löfgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGGLEDAL 406:1	1992	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är individuella värmepannor.

Byggnadsår och ytor

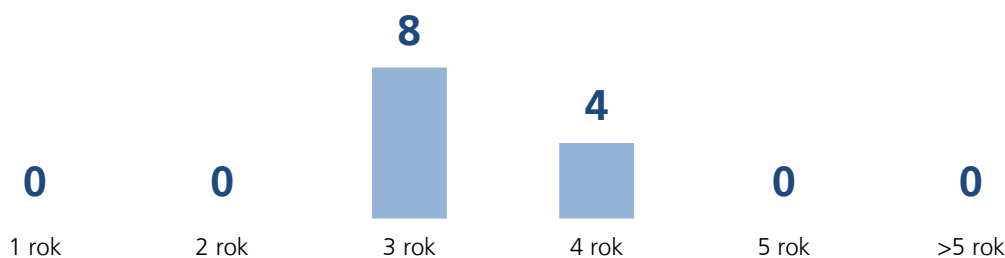
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 12 småhus.
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 266 m², varav 1 266 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd och sophus
Ladan (förråd)

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.
Underhållsplanen uppdaterades 140908.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll ladan	2014	Byte av fönster i ladans drängkammare, samt att takstolarna höjdes upp.
Fasadmålning	2013	Målning av fasader och övrig utsida på samtliga fastigheter.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning ladan	2015	Falu rödfärg

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Uggle dal Övre är belägen i Uggle dals by, med anor flera hundra år tillbaka i tiden. Området är idag kulturminnesmärkt.

Den bevarade bebyggelsen från 1800-talet kompletterades 1992 med fyra parhus och fyra friliggande hus med totalt 12 lägenheter som idag bildar BRF Uggle dal Övre.

Husen ligger på platser i byn där det redan funnits byggnader, vilket bidrar till känslan av att befinna sig i en gammal by, i "Bullerbyn" som vi säger. Bostadsområdet är välskött och värnar om gammaldags charm och om kulturarvet. Vi förvaltar generöst tilltagna grönområden med fruktträd, bärbuskar, syrenhäckar, lekplats och en liten fotbollsplan.

Mer information om Uggle dals by och föreningen finns på vår hemsida: www.uggle dalovre.bostadsraterna.se

Föreningens ekonomi

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens ekonomi ur ett mer långsiktigt perspektiv och bl.a. beslutat att höja upp amorteringstakten till 200000kr årligen från och med 2015, dvs till samma nivå som var innan den sänktes i och med ommålningen av husen 2013. En extra amortering på 70000kr gjordes för 2014 för att komma upp i den årliga takten på 200000kr även för 2014. I december 2014 beslöt styrelsen att även göra en extra amortering på 50000kr för 2014 eftersom räntorna varit lägre än budgeterat. All amortering görs från och med december 2014 på lån 1, dvs lånet med högst ränta.

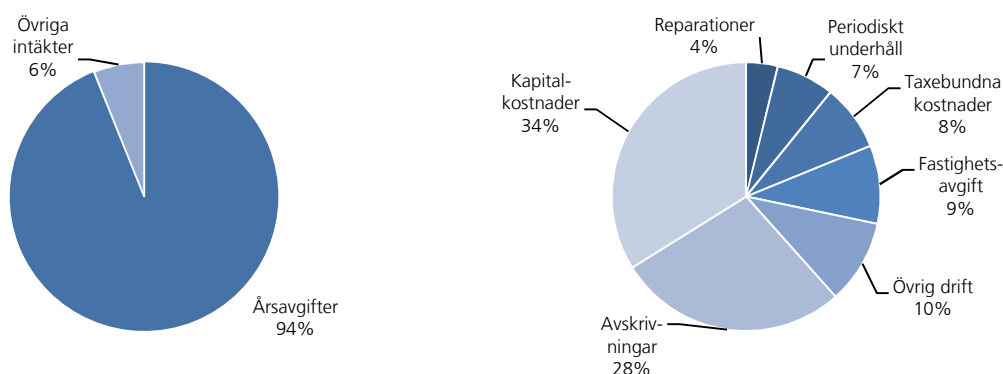
Styrelsen har också beslutat att sänka avskrivningstakten från 1,3% till 1% efter att ha stämt av med såväl SBC som organisationen Bostadsrätterna då avskrivningstakten har varit onödigt hög i jämförelse med andra bostadsrättsföreningar.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 2%.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	426 399	850 472
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	959 970	924 513
Finansiella intäkter	474	4 076
Minskning korta fordringar	3 501	2 540
Ökning av korta skulder	3 780	0
	967 725	931 129
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	345 724	868 715
Finansiella kostnader	304 729	351 160
Minskning av föreningens lån	217 125	129 500
Minskning av korta skulder	0	5 827
	867 578	1 355 202
KASSA VID ÅRETS SLUT	526 546	426 399
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	100 147	-424 073

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under 2014 har föreningen renoverat ladans tak då två takstolar hade sättningar och behövde stötts upp. I samband med detta byttes även ett undermåligt fönster på ladans gavel ut till ett nyttillverkat allmogefönster, med samma utseende som sedan målades med linolja enligt gammal tradition. Renoveringen har delvis betalats med bidrag från Länsstyrelsen eftersom ladan är kulturminnesmärkt.

Händelser efter året

Föreningen planerar att måla om fasaden, på vår Q-märkta lada, med Falu rödfärg under våren 2015. Målningen kommer att utföras av medlemmarna under några dagar under våren. En skylift ska hyras in för att klara målning av de övre partierna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 20 st

Förändring från föregående år: 0 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	690	690	690
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 375	7 546	7 648	7 727
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	15	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	32	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	241	277	289	287
Soliditet (%)	32	31	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	60	-541	43	42
Nettoomsättning (tkr)	946	925	920	922

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 266 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	60 210
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-532 154
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 998
summa ansamlad förlust	-664 942

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

62 917
-602 025

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	890 768	873 304
Övriga rörelseintäkter	Not 2	69 202	51 209
		959 970	924 513
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-121 297	-652 986
Driftkostnader	Not 4	-174 700	-178 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 727	-37 228
Avskrivningar	Not 6	-249 781	-249 781
		-595 505	-1 118 496
RÖRELSERESULTAT		364 465	-193 983
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		474	4 076
Räntekostnader		-304 729	-351 160
		-304 255	-347 084
ÅRETS RESULTAT		60 210	-541 067

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	13 332 686	13 582 467
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
	13 332 686	13 582 467
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 334 686	13 584 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	526 546	0
Övriga fordringar	3 725	3 666
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	3 560
	530 271	7 226
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	426 399
	0	426 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	530 271	433 625
SUMMA TILLGÅNGAR	13 864 956	14 018 092

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		4 880 000	4 880 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	205 613	591 751
		5 085 613	5 471 751
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-725 152	-570 223
Årets resultat		60 210	-541 067
		-664 942	-1 111 290
SUMMA EGET KAPITAL		4 420 670	4 360 461
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 136 125	9 423 750
		9 136 125	9 423 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	200 000	129 500
Leverantörsskulder		77 353	16 505
Skatteskulder		512	56
Övriga kortfristiga skulder		-50 000	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	80 296	87 820
		308 161	233 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 864 956	14 018 092
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	14 121 000	14 121 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	77 år	77 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	890 768	873 304
		890 768	873 304
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Samfällighetsavgift	11 520	11 520
	Vattenintäkter	43 365	39 682
	Öresutjämning	17	7
	Extra statligt stöd	14 300	0
		69 202	51 209

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	5 552	0
	Snöröjning/sandning	14 566	12 683
	Gård	1 584	3 913
	Förbrukningsmateriel	626	1 352
	Fordon	1 349	6 908
		23 677	24 856
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 096
	Lås	2 511	60
	VVS	7 370	1 618
	Värmeanläggning/undercentral	2 230	0
	Elinstallationer	22 592	33 813
		34 703	48 587
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	49 256	0
	Huskropp utvändigt	0	407
	Fasad	0	579 136
	Fönster	6 161	0
	Balkonger/altaner	7 500	0
		62 917	579 543
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	121 297	652 986
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	16 265	18 747
	Vatten	38 373	40 467
	Sophämtning/renhållning	17 362	20 473
		72 000	79 687
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 356	13 926
		17 356	13 926
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 344	84 888
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	174 700	178 501
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	0	200
	Föreningskostnader	5 281	1 031
	Styrelseomkostnader	70	0
	Fritids och Trivselkostnader	1 738	0
	Förvaltningsarvode	22 792	30 202
	Administration	1 546	2 125
	Korttidsinventarier	7 100	0
	Konsultarvode	3 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 700	3 670
		49 727	37 228

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	225 986	225 986
	Förbättringar	23 795	23 795
		249 781	249 781
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 169 443	19 169 443
	Utgående anskaffningsvärde	19 169 443	19 169 443
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 527 976	-3 278 195
	Årets avskrivningar enligt plan	-249 781	-249 781
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 777 757	-3 527 976
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-2 059 000	-2 059 000
	Utgående nedskrivning	-2 059 000	-2 059 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 332 686	13 582 467
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 310 000	1 310 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 534 000	7 534 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
		20 334 000	20 334 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 334 000	20 334 000
		20 334 000	20 334 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 090	15 090
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 090	15 090
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 090	-15 090
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 090	-15 090
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	3 560
		0	3 560

Not 11	EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 772 000	0	0	4 772 000
Upplåtelseavgifter	108 000	0	0	108 000
Fond för yttre underhåll	73 617	61 002	-579 136	591 751
S:a bundet eget kapital	4 953 617	61 002	-579 136	5 471 751
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-593 156	-61 002	38 069	-570 223
Årets resultat	60 210	60 210	541 067	-541 067
S:a ansamlad förlust	-532 946	-792	579 136	-1 111 290
S:a eget kapital	4 420 670	60 210	0	4 360 461

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	591 751	530 749
	Reservering enligt stadgar	192 998	61 002
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-579 136	0
	Vid årets slut	205 613	591 751

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	4,300 %	3 152 500	3 255 000	2017-06-28
SEB	2,130 %	3 342 500	3 412 500	2019-12-28
SEB	3,230 %	2 841 125	2 885 750	2015-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 336 125	9 553 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-129 500	
		9 136 125	9 423 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 336 125 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	2 161
Vatten	0	3 492
Sophämtning	0	3 220
Ränta	8 738	7 389
Förutbetalda hyror & avgifter	71 558	71 558
	80 296	87 820

Styrelsens underskrifter

BILLDAL den 9 / 4 2015



Britt Bernes
Ordförande



Malin Ekström
Sekreterare



Tove Lund
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2015



Peter Salsjö
Interna revisor

Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Brf Uggedal Övre, org nr. 716444-9261 omfattande räkenskapsåret 140101-141231.

Efter att ha granskat Bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning finner jag den i god ordning och jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för perioden som revisionen avser.

Billdal 2015-04-11

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Salsjö', with a long horizontal stroke extending to the right.

Peter Salsjö

Lekmannarevisor