

Årsredovisning för

BF Wårgård UPA

702002-5578

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

BOSTADSFÖRENINGEN WÄRGÅRD UPA

ORG.NR. 702002-5578

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse för BF Wärgård UPA (702002-5578) avseende perioden 2014-01-01 till 2014-12-31.

Styrelse

2014-01-01 till 2014-01-29 hade styrelsen följande sammansättning:

Liljana Kusibojovska Forssten (ordförande)

Stefan Andersson

Ivo Petko

Giulia Arslan

My Kreffe Olsson

Mattias Bernow (suppleant)

2014-01-29 till 2014-05-14 hade styrelsen följande sammansättning:

Liljana Kusibojovska Forssten (ordförande)

Stefan Andersson

Ivo Petko

Henrik Stenberg

Giulia Arslan

Christian Topac (suppleant)

Mattias Bernow (suppleant)

Sara Walldén (suppleant)

2014-05-14 till 2014-12-31 hade styrelsen följande sammansättning:

Tobias Krantz (ordförande)

Stefan Andersson

Ivo Petko

Henrik Stenberg

Giulia Arslan

Mattias Bernow (suppleant)

Liljana Kusibojovska Forssten (suppleant)

Sara Walldén (suppleant)

Föreningsfrågor

Extra stämma för att fylla vakanta styrelseposter hölls 2014-01-29. Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14. Under året har styrelsen hållit 9 stycken protokollförda sammanträden. Föreningen har 27st bostadsrättslägenheter och upplåter med hyresrätt 5st affärslokaler.

R NA GA
W JK

Medlemmar

Inga överlåtelser har gjorts under 2014

Föreningens lån

Kreditgivare SEB Bolån

SEB 16247502	918 000 kr
SEB 16247677	718 000 kr
SEB 20964561	800 000 kr
SEB 33807406	500 000 kr

Summa långfristig skuld 2 936 000 kr

Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring hos Moderna Försäkringar (via Alliance) Självrisken, förutom vattenskador, ligger på 0,5 prisbasbelopp. Självrisken för vattenskador ligger på 1 prisbasbelopp vilket under 2015 motsvarar 44 500 kronor.

Ekonomi

Under 2014 har inga större underhållsaktiviteter genomförts och inga mer omfattande skador har inträffat. Där av har utgifterna legat något lägre än föregående år.

En omklassificering avseende byggnadens bokförda värde har påverkat det egna kapitalet med 1 474 826 kr. Denna har utförts med anledning av att föreningen övergått i nya redovisningsregleverket BFNAR 2009:1 från och med 2014. Omklassificeringen avser tidigare aktiverade kostnader som man med stöd av äldre normgivning tolkat ska utgöra en del av byggnadsvärdet, men som inte är förenligt med det nya regelverket.

Vid en lägenhetsrenovering inträffade en vattenläcka som berörde lägenheten och en av hyreslokalerna. Åtgärden hanterades som ett garantijobb av berörd medlems hantverkare och ingen kostnad belastade föreningen.

Föreningen tecknade ett gruppavtal med Comhem för bredband, tv och IP-telefoni under februari 2014 till en kostnad av ca 90.000 kr per år under 3 år. Då det ekonomiska läget för föreningen för närvarande är god har styrelsen beslutat att inkludera denna kostnad inom ramen för aktuell medlemsavgift under 2014. Framöver kan detta beslut omprövas men ingen kostnad kommer att krävas retroaktivt.

Det uppdagades under föregående år att indexjustering har missats för vissa lokalers hyreskontrakt samt att moms i ett fall inte har tagits ut enligt kontrakt. Detta har justerats och efterdebiterats under 2014 och 2015 och har därmed bidragit till en viss intäktsökning.

GA
SA
GA
M
JK

Föreningen uppvisade ett positivt resultat om 342 700 kronor för 2014, vilket är en resultatförbättring med 56 923 kronor jämfört med 2013 (285 777 kr).

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor - 1 271 495 disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgarna -145.206 kr
I ny räknas balanseras - 1 416 701 kr

Hyseslokaler

Vid årets slut hade föreningen följande löptider på hyresgästernas lokalkontrakt:

Hyrestagare	Start datum	Slutdatum	Datum för uppsägning
Ornby Design/Area Korrekt	2013-02-01	2016-01-31	2015-04-31
Voyage ¹	2015-02-01	2016-01-31	2015-04-31
Normans Tobak	2013-01-01	2016-12-31	2016-03-31
MG Beauty	2013-01-01	2016-12-31	2016-03-31
Black Nuss Music AB ²	2015-07-01	2018-06-30	2017-09-30

- 1) Nuvarande kontrakt förlängdes per automatik med ett år då ingen part sagt upp det för omförhandling.
- 2) Nuvarande kontrakt förlängdes per automatik med tre år då ingen part sagt upp det för omförhandling.

Utöver de 5 hyreslokalerna så hyr förening ut plats på taket och utrymme i källaren till TeliaSonera för mobilmast och anläggning för mobilnät.
Avtalstid: 2009-10-01 t.o.m. 2019-09-30

Fastigheten

Nedan följer en sammanfattning av större aktiviteter, händelser och åtgärder under 2014:

- 1st vattenläcka inträffade som berörde en medlems lägenhet och en av hyreslokalerna.
- Gruppavtal med Comhem tecknades och löper 2014-02-01 till 2017-01-31.
- Föreningen tecknade nytt elavtal till fast pris i 3 år med Elverket i Vallentuna.
- Hissbesiktning och service har utförts enligt normala rutiner.
- Efterbesiktning efter sprängningar för Citybanan genomfördes.
- En varmvattencistern i källaren som läckte åtgärdades.
- 2st städdagar genomfördes.
- Föreningens krav från 2012 mot Citybanan gällande skada på brunnen på innegården avslogs.
- Arbete med att planera trapphusreningen fortlöpte.
- Uppdaterad policy för uthyrning i andra hand fastslogs.
- Beskärning av trädet på innegården genomfördes.

Styrelsen genom

Tobias Krantz

SA
ST
TR

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>
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 162 651	1 075 840
Övriga rörelseintäkter		-	45 715
		1 162 651	1 121 555
Föreningens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-58 343	-122 699
Drift och administration	3	-624 306	-577 837
Avskrivningar		-79 767	-47 471
Rörelseresultat		400 235	373 548
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 925	5 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 460	-93 583
Resultat efter finansiella poster		342 700	285 917
Resultat före skatt		342 700	285 917
Skatt på årets resultat		-	-140
Årets resultat		342 700	285 777

GA
Y SA
R W

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	6 619 725	8 174 318
		6 619 725	8 174 318
Summa anläggningstillgångar		6 619 725	8 174 318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 495	176 149
Övriga fordringar		40 585	40 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 587	18 160
		126 667	234 635
Kassa och bank		1 205 530	640 482
Summa omsättningstillgångar		1 332 197	875 117
SUMMA TILLGÅNGAR		7 951 922	9 049 435

U SA
JP SA TK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 960 046	4 960 046
Fond för yttre underhåll		914 812	769 606
		5 874 858	5 729 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-1 614 195	-279 939
Årets resultat		342 700	285 777
		-1 271 495	5 838
Summa eget kapital		4 603 363	5 735 490
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 936 000	2 936 000
		2 936 000	2 936 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 965	15 867
Övriga skulder		23 870	22 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 724	339 150
		412 559	377 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 951 922	9 049 435

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 621 000	3 621 000
Summa	3 621 000	3 621 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

U
GA
IA
EK
RP

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1. Detta är första räkenskapsåret som BFNAR 2009:1 tillämpas varför det kan finnas bristande jämförbarhet mellan åren.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

% per år

-Byggnader

1

GA
GA
GA

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	630 996	630 996
Hysesintäkter	531 655	444 844
	1 162 651	1 075 840

Not 2 Reparation och underhåll

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad	38 180	103 499
Hiss	9 979	17 549
Gård	10 184	1 651
	58 343	122 699

Not 3 Drift och administration

	2014-12-31	2013-12-31
Ei	178 891	202 331
Vatten	44 525	47 024
Sophämtning	62 749	47 297
Städning	39 601	38 368
Försäkringspremier	36 892	41 601
Kabel-tv	87 406	6 806
Förvaltararvode kameralt	44 947	44 982
Medlemsavgifter	4 890	4 650
Sotning	-	18 696
Fastighetsskatt	72 879	73 241
Revisionsarvode	12 634	13 120
Övrigt	38 892	39 721
	624 306	577 837

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 691 184	9 691 184
-Omklassificeringar	-1 517 271	
	8 173 913	9 691 184
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 516 866	-1 469 395
-Avyttringar och utrangeringar	42 445	
-Årets avskrivning enligt plan	-79 767	-47 471
	-1 554 188	-1 516 866
Akkumulerade uppskrivningar:	-	-
	6 619 725	8 174 318
Redovisat värde vid årets slut		
Taxeringsvärde byggnad	20 309 000	20 309 000
Taxeringsvärde mark	28 093 000	28 093 000
	48 402 000	48 402 000

Av bokfört värde avser mark 197 000 kr (197 000 kr).

GA
GA
GA
GA

Not 5 Eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Bal. förlust	Årets resultat
Vid årets början	4 960 046	769 606	-279 940	285 777
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2009:1				
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar			-1 474 826	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		145 206	-145 206	
Fg års resultat balanseras i ny räkning			285 777	-285 777
Årets resultat				342 700
Vid årets slut	4 960 046	914 812	-1 614 195	342 700

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
SE Banken BoLån 16247677	718 000	718 000
SE Banken BoLån 16247502	918 000	918 000
SE Banken BoLån 20964561	800 000	800 000
SE Banken BoLån 33807406	500 000	500 000
	2 936 000	2 936 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	3 621 000	3 621 000
	3 621 000	3 621 000

Underskrifter

Stockholm 2015-04-24



Tobias Krantz
Styrelseordförande



Stefan Andersson



Henrik Stenberg



Giulia Arslan



Ivo Petko

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2015.

Deskjockeys Revision Kommanditbolag



Kristian Pellvik
Auktoriserad revisor



Anders Rydgren
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Wårgård UPA org.nr 702002-5578

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Wårgård UPA 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 och 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 revisionsd 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Wårgård UPA för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen och som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 30 april 2015

Deskjockeys Revision Kommanditbolag



Kristian Pellvik

Auktoriserad revisor