

Bostadsrättsföreningen Andromeda
Fjällgatan 58 A
50461 BORÅS

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Andromeda

764500-0931

Räkenskapsåret

2013 07 01 2014 06 30

Handläggare hos Bostadsrättsföreningen Andromeda
Redovisningskonsult SRF Eva-Kajsa Stenvall

Bostadsrättsföreningen Andromeda

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2013 07 01-2014 06 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013 07 01-2014 06 30

Förvaltningsberättelse**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013 10 16 25 medlemmar deltog.

Verksamhetens art och inriktning**Fastigheter**

Föreningens förvaltar fastigheten Andromeda 5 i Borås. Byggnaderna innehåller 63 bostadsrättslägenheter. Föreningen har 3 st lokaler.

Föreningens bostadsrätter består totalt av 3699,5 kvm bostäder. Föreningen har också 12 garage och 39 p-platser med el.

antal	lägenhetsmodell	yta kvm
21	1 rum och kök	746
39	3 rum och kök	2 658
3	4 rum och kök	295,5
63		3 699,5

Under året har 9 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Fjärrvärmekostnaden under året har varit 150,63 kr/kvm (160,04 kr/kvm).

Fastigheten har under året stadgeenligt besiktigats och någon anledning till anmärkning har ej funnits.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar

Förbättringar och löpande underhåll i Fastigheten Andromeda

Balkongrenoveringar utfördes i slutet av 80-talet.

1992 byttes samtliga fönster i föreningen.

1997-2004 byttes samtliga stammar och då renoverades även samtliga badrum.

2003-2004 byttes köksstammarna ut till en kostnad av 410 619 Kr.

2004-2005 gjordes ett byte av lägenhetsdörrar samt installation av nytt låssystem till en kostnad av 976 000 kr. Under samma år gjordes även installationer av motorvärmare till en kostnad 49 000 kr. Nya p-platser tillkom och intill de gamla p-platserna byggdes en stenvmur. Detta till en kostnad av 348 000 kr.

2005-2006 påbörjades reparation av ventilationskanaler.

Det gjordes även rör-, mark- och asfalteringsarbeten för ca 100 000 kr.

Tvättmaskiner byttes ut för 109 500 kr.

2006-2007 Ventilationskanalerna färdigställdes och den slutliga kostnaden blev 321 000 kr

2007-2008 uppgick kostnaden för det löpande underhållet 175 000 kr. Den största posten var spackling och målning av sockel till en kostnad av 56 000 kr. Lekplatsen togs bort under vårstädningen med gemensamma krafter inom föreningen.

2008-2009 uppgick kostnaden för det löpande underhållet till 1 146 760 kr.

Den största posten var takrenovering på hus 58 till en kostnad av 1 066 256 kr.

2009-2010 uppgick kostnaderna för det löpande underhållet till 807 713 kr

Den största posten var en takrenovering på hus 54 till en kostnad av 675 000 kr.

Bostadsrättsföreningen Andromeda

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2013 07 01-2014 06 30

2010 - 2011 uppgick kostnaderna för det löpande underhållet till 808 068 kr.

Den största posten var takreoveringen på hus 56 till en kostnad av 724 445 kr.

2011-2012 uppgick kostnaderna för det löpande underhållet till 385 585 kronor.

Den största posten var elen som installerades från källare fram till varje lägenhets elcentral samt att alla lägenheter fick jordfelsbrytare till en kostnad av 302 710 kronor.

2012-2013 uppgick kostnaden för det löpande underhållet till 341 709 kr.

Den största posten var påbörjandet av byten av garageportarna till en kostnad av 181 260 kr.

Årets underhåll

Kostnaderna för det löpande underhållet har varit 872 237 kr under verksamhetsåret.

De största posterna var byte av slutförande av garageportar till en kostnad av 36 624 kr,

Renovering av fasad till en total kostnad av 823250. Där har styrelsen beslutat att halva kostnaden

läggs som standardförbättring med 411 625 kr. Samtliga fönster i lokalerna har bytts

ut till en kostnad på 48 037 kr. Slutligen har stamventiler till fjärrvärmens bytt ut

till en kostnad på 288 367 kr.

Kommande underhåll

Det kommer att ske vanligt löpande underhåll av byggnader och grönområden.

Reparation av kallvattenledningar kommer att utföras samt nyinstallation

av elslingor i takrännor och stuprör.

Avgifter

Avgifterna har inte höjts under verksamhetsåret. Den senaste höjning gjordes med 3% i april 2009.

Förvaltning/Avtal

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Affärsutveckling E-K Stenvall.

Övriga avtal:

Fastighetsskötsel 7 Fast AB

Kabel-tv Com Hem

Styrelse samt suppleanter

Olle Viktorsson	Ordförande
Ginny Arabäck	Ordinarie/sekreterare
Bo Carlsson	Ordinarie
Andreas Arvhage	Ordinarie
Mary Quist	Ordinarie
Elisabeth Wimmerstedt	Suppleant
Eskil Johansson	Suppleant

I tur att avgå i styrelsen som ordinarie ledamöter är Olle Viktorsson och Bo Carlsson samt som suppleant Elisabeth Wimmerstedt

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lars Andersson, Revisionsgruppen i Borås AB

samt Ingvar Petterson med Anders Winter och Marie Söderhagen som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Helen Karlsson och Tommy Kierdorf

Förslag till behandling av årets resultat

Styrelsen föreslår att årets förlust -137 693 kr (370 514 kr) överförs till dispositionsfonden och minskar den balanserade vinsten till 2 861 814 kr.

Jämförelsesiffror i parentes avser föregående verksamhetsår.

Föreningens ekonomiska ställning samt resultat framgår av bifogade balans och resultaträkning.

4

Bostadsrättsföreningen Andromeda

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2013 07 01-2014 06 30

RESULTATRÄKNING	Tilläggs- upplysning	2013 07 01 2014 06 30	2012 07 01 2013 06 30
Nettoomsättning	1	2 131 309	2 124 079
Fastighetskostnader			
Drift inkl fastighetsskatt	2	-2 069 454	-1 561 828
Övriga Externa kostnader	3	-80 875	-80 012
Personalkostnader	4	-43 397	-44 092
Avskrivningar	5	-94 646	-94 646
		<u>-2 288 372</u>	<u>-1 780 578</u>
Rörelseresultat		- 157 063	343 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 370	27 013
Räntekostnader		<u>0</u>	<u>0</u>
		19 370	27 013
Resultat efter finansiella poster		- 137 693	370 514
Årets resultat		- 137 693	370 514

Bostadsrättsföreningen Andromeda

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2013 07 01-2014 06 30**BALANSRÄKNING**

	Tilläggs- upplysning	<u>2014 06 30</u>	<u>2013 06 30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 054 085	737 106
Inventarier	7	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		1 054 085	737 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 167	23 630
Övriga Fordringar		2 125	2 052
Kassa och bank	9	2 611 598	3 047 960
Summa omsättningstillgångar		2 636 890	3 073 642
Summa tillgångar		3 690 975	3 810 748

Bostadsrättsföreningen Andromeda

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2013 07 01-2014 06 30**BALANSRÄKNING**

	Tilläggs- upplysning	<u>2014 06 30</u>	<u>2013 06 30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		111 240	111 240
Reservfond		290 100	290 100
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		2 999 507	2 628 993
Årets resultat		<u>-137 693</u>	<u>370 514</u>
Summa eget kapital		3 263 154	3 400 847
Kortfristiga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond		127 856	138 220
Förutbetalda avgifter och hyror		92 109	94 731
Leverantörsskulder		96 032	68 413
Skatteskulder		-11 709	39 624
Övriga Skulder		17 917	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>105 616</u>	<u>68 913</u>
Summa skulder		427 821	409 901
Summa eget kapital och skulder		3 690 975	3 810 748
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

✓

Bostadsrättsföreningen Andromeda

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2013 07 01-2014 06 30**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Allmänna redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser och god redovisningssed. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisnings- och värderingsprinciper**Fastigheter**

Avskrivning sker planenligt med 2 % beräknat på byggnadernas anskaffningsvärde.

Fastighetsförbättringar

Avskrivning sker planenligt med 10% beräknat på standardförbättringarnas anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits med belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges nedan.

	<u>2014 06 30</u>	<u>2013 06 30</u>
1 Nettoomsättning		
Hysesintäkter	107 659	107 184
Årsavgifter bostäder	1 952 467	1 947 338
Årsavgifter garage	35 640	34 320
Årsavgifter P-platser	51 051	50 415
Avsättning t medlemmars rep fond	-16 008	-16 008
Bastuavgifter	500	830
Nettoomsättning	<u>2 131 309</u>	<u>2 124 079</u>
2 Drift		
Fastighetsskötsel, material fastighetsskötseln	151 864	149 394
Underhållskostnader	872 237	341 709
Fjärrvärme	557 292	592 074
El	84 062	75 443
Vatten	105 904	108 891
Arrende	2 500	2 500
Avfallshantering	95 963	95 830
Fastighetsförsäkring	45 007	42 723
Kabel-TV	79 869	77 854
Fastighetsskatt	74 756	75 410
	<u>2 069 454</u>	<u>1 561 828</u>

Bostadsrättsföreningen Andromeda

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2013 07 01-2014 06 30

3 Övriga externa kostnader	2014 06 30	2013 06 30
Arvoden ekonomisk förvaltning	47 732	47 440
Övriga förvaltningskostnader	18 968	18 588
Extern revisionskostnad	14 175	13 984
	<u>80 875</u>	<u>80 012</u>
4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	36 400	35 200
Arbetsgivaravgifter	6 997	8 892
	<u>43 397</u>	<u>44 092</u>
5 Avskrivningar		
Byggnader	39 740	39 740
Standardförbättringar	54 906	54 906
Inventarier	0	0
	<u>94 646</u>	<u>94 646</u>
6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 987 000	1 987 000
Standardförbättringar	960 685	549 060
Mark	627 000	627 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 574 685</u>	<u>3 163 060</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 425 954	-2 331 308
Årets avskrivning byggnad.standardförbättr	-94 646	-94 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 520 600</u>	<u>-2 425 954</u>
Utgående Balans	1 054 085	737 106
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till	23 245 000	23 245 000

✓

Bostadsrättsföreningen Andromeda

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2013 07 01-2014 06 30

	<u>2014 06 30</u>	<u>2013 06 30</u>			
7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	27 875	27 875			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 875	27 875			
Ingående avskrivningar	-27 875	-27 875			
Årets avskrivningar	0	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>- 27 875</u>	<u>27 875</u>			
Utgående Balans	0	0			
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäktsräntor	2 985	3 882			
Com Hem kabel-tv	20 182	19 748			
	<u>23 167</u>	<u>23 630</u>			
9 Kassa och bank					
Kassa	2 000	2 350			
Bank Transaktionskonto	1 056 749	1 512 860			
Bank Placeringskonto	1 067 849	1 047 749			
Värdepapper	485 000	485 000			
	<u>2 611 598</u>	<u>3 047 959</u>			
10 Eget Kapital					
	Insatser	Reserv	Dispositions-	Årets	Summa
		Fond	fond	Resultat	Eget kapital
Belopp vid årets ing	111 240	290 100	2 628 993	370 514	3 400 847
Disp av föreg. års resultat			370 514	-370 514	
Årets resultat				-137 693	-137 693
Belopp vid årets utg.	<u>111 240</u>	<u>290 100</u>	<u>2 999 507</u>	<u>-137 693</u>	<u>3 263 154</u>
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Fjärrvärme				24 744	24 038
El				5 475	13 103
Vatten				18 145	8 435
Avfallshantering				16 038	7 887
intäkt ej hörande till brf				450	450
bank kostnader				284	0
upplupna arvoden				25 480	0
Uppl. kostnad för revisor				15 000	15 000
				<u>105 616</u>	<u>68 913</u>

4

Bostadsrättsföreningen Andromeda

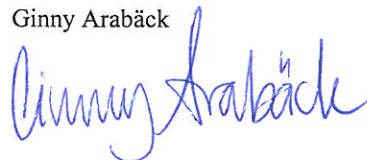
Org.nr. 764500-0931

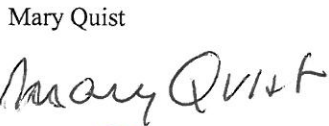
Årsredovisning 2013 07 01-2014 06 30

Underskrifter:

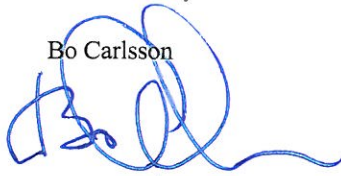
Borås 2014-10-01

Olle Viktorsson


Ginny Arabäck


Mary Quist


Andreas Arvhage


Bo Carlsson


Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-⁻¹⁰⁻⁰⁹.....



Lars Andersson
Godkänd revisor



Ingvar Pettersson
av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Andromeda,
org.nr 764500-0931**

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Andromeda för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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.

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 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. Revisor 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 30 juni 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Andromeda för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns 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 revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

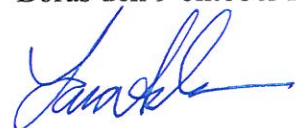
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden


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

Borås den 9 oktober 2014



Lars Andersson

Godkänd revisor



Ingvar Pettersson

Föreningsrevisor