

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Fjällgatan 58 A
50461 BORÅS

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

764500-0931

Räkenskapsåret

2014 07 01 2015 06 30

Handläggare hos Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås
Redovisningskonsult SRF Eva-Kajsa Stenvall

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås 764500-0931 får härmed avge årsredovisning för 2014 07 01-2015 06 30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten****Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger och 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 40 p-platser varav 39 med el.

Lägenhetsmodell	Antal	Yta kvm
1 rum och kök	21	746
3 rum och kök	39	2 658
4 rum och kök	3	295,5
	<u>63</u>	<u>3 699,5</u>

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Affärsutveckling E-K Stenvall
Fastighetsskötsel	7 Fast AB
Kabel-tv	Com Hem
Internet fiber	Bredbandsbolaget

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

Namn	I styrelsen	Uppdrag
Olle Viktorsson	Ledamot	Ordförande
Ginny Arabäck	Ledamot	Sekreterare
Bo Carlsson	Ledamot	
Andreas Arvhage	Ledamot	
Mary Quist	Ledamot	
Susanne Lindgren	Suppleant	
Eskil Johansson	Suppleant	

I tur att avgå i styrelsen som ordinarie ledamöter är Ginny Arabäck, Andreas Arvhage och Mary Quist samt suppleanten Eskil Johansson.

Föreningen har under året haft sin ordinarie årsstämma den 15 oktober 2014. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.



Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Andersson	Godkänd revisor (Revisionsgruppen i Borås AB)
Ingvar Pettersson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Anders Winther	Godkänd revisor (Revisionsgruppen i Borås AB)
Marie Söderhagen	Förtroendevald revisor

Valberedning

Eva Aagesen
Åsa Stålnacke

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Ekonomi**

Årets resultat är 718 tkr bättre än föregående år vilket till största delen beror på att underhålls-kostnaderna varit betydligt lägre än föregående år.

Föreningens likvida medel har under året ökat med 655 kkr.

Årsavgifter

Avgifterna har inte höjts under räkenskapsåret. Den senaste höjningen gjordes med 3 % i april 2009.

Årets underhåll

Kostnaderna för det löpande underhållet har varit 140 tkr kr under verksamhetsåret. De största posterna var reparation av fjärrvärme till en kostnad av 49 tkr och utebelysning 34 tkr.

Kommande underhåll

Det kommer att ske vanligt löpande underhåll av byggnader och grönområden. Källargolven kommer att målas. Det kommer även att sättas stenplattor under trädgårdsmöblerna.

Tidigare utfört underhåll

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 stenmur. 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 i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30

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

Den största posten var takrenoveringen 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.

2013-2014 uppgick kostnaderna till 872 237 kr under verksamhetsåret.

De största posterna var byte och slutförande av garageportarna samt renovering av fasad.

Samtliga fönster i lokalerna har bytts. Slutligen har stamventiler till fjärrvärmn bytts.

Medlemsinformation**Överlåtelser**

Under verksamhetsåret har 9 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Flerårsöversikt

	2015-06-30	2014-06-30	2013-06-30	2012-06-30
Rörelsens intäkter (tkr)	2 134	2 131	2 124	2 122
Årsavgifter, kr/kvm	527	527	526	526
Soliditet %	89	88	89	82
Kassalikviditet %	723	602	750	434
Driftskostnader, kr/kvm *	336	323	330	309
Årets resultat (tkr)	580	-138	371	405

Förklaring:

Soliditet är eget kapital / totalt kapital (balansomslutning)

Kassalikviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar / kortfristiga skulder).

* Driftskostnader exkl underhållskostnader

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

balanserat resultat	2 861 815
årets resultat	579 890
	<u>3 441 705</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

balanseras i ny räkning	3 441 705
	<u>3 441 705</u>

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning för övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

4

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30**RESULTATRÄKNING**

	Not	2014 07 01 2015 06 30	2013 07 01 2014 06 30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 133 711	2 131 309
Summa rörelseintäkter		2 133 711	2 131 309
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 383 357	-2 069 454
Övriga externa kostnader	3	-80 092	-80 875
Personalkostnader	4	-43 722	-43 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-56 623	-94 646
Summa rörelsekostnader		-1 563 794	-2 288 372
Rörelseresultat		569 917	- 157 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 973	19 370
Summa finansiella poster		9 973	19 370
Resultat efter finansiella poster		579 890	- 137 693
Årets resultat		579 890	- 137 693

K

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30**BALANSRÄKNING**

	Not	<u>2015 06 30</u>	<u>2014 06 30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	997 462	1 054 085
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		997 462	1 054 085
Summa anläggningstillgångar		997 462	1 054 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 943	13 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 393	23 167
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		35 336	37 001
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	485 000	485 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		485 000	485 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 782 288	2 126 598
<i>Summa kassa och bank</i>		2 782 288	2 126 598
Summa omsättningstillgångar		3 302 624	2 648 599
SUMMA TILLGÅNGAR		4 300 086	3 702 684

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30**BALANSRÄKNING**

	Not	<u>2015 06 30</u>	<u>2014 06 30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 240	111 240
Reservfond		290 100	290 100
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>401 340</u>	<u>401 340</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 861 815	2 999 507
Årets resultat		579 890	-137 693
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 441 705</u>	<u>2 861 814</u>
Summa eget kapital		<u>3 843 045</u>	<u>3 263 154</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 506	96 032
Övriga skulder	11	137 168	145 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	247 367	197 725
Summa kortfristiga skulder		<u>457 041</u>	<u>439 530</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 300 086	3 702 684

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga ✕

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisningsprinciper****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. 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 närmaste föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattningen sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillgångar skrivs av linjärt enligt plan med hänsyn tagen till den ekonomiska nyttjandeperioden, och den baseras på utprungliga anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	50
Fastighetsförbättringar	10

Tilläggsupplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyror	2014 07 31	2013 07 31
	-2015 06 30	-2014 06 30
Årsavgifter bostäder	1 950 654	1 952 467
Hyor lokaler	107 484	107 659
Hyor garage	36 960	35 640
Hyor p-platser	51 210	51 051
Avsättning medlemmars rep fond	-16 009	-16 008
Bastuavgifter	3 412	500
	2 133 711	2 131 309
Not 2 Drifts- och underhållskostnader	2014 07 31	2013 07 31
	-2015 06 30	-2014 06 30
Fastighetsskötsel	155 968	151 864
Underhållskostnader	140 071	872 237
Fjärrvärme	576 331	557 292
El	82 293	84 062
Vatten	127 969	105 904
Avfallshantering	95 963	95 963
Arrende	2 500	2 500
Fastighetsförsäkring	46 292	45 007
Kabel-TV	81 210	79 869
Fastighetsskatt	74 760	74 756
	1 383 357	2 069 454

K

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30

Not 3 Övriga externa kostnader	2014 07 31	2013 07 31
	-2015 06 30	-2014 06 30
Förvaltningsarvoden	52 633	47 732
Revisionsarvoden	14 381	14 175
Övriga förvaltningskostnader	13 078	18 968
	80 092	80 875

Not 4 Personalkostnader	2014 07 31	2013 07 31
	-2015 06 30	-2014 06 30
Styrelsearvoden	37 300	36 400
Arbetsgivaravgifter	6 422	6 997
	43 722	43 397

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2014 07 31	2013 07 31
	-2015 06 30	-2014 06 30
Byggnader	15 460	39 740
Standardförbättringar	41 163	54 906
	56 623	94 646

Tilläggsupplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark	2015 06 30	2014 06 30
Anskaffningsvärden		
Byggnader	1 987 000	1 987 000
Standardförbättringar	960 685	960 685
Mark	627 000	627 000
Utgående anskaffningsvärden	3 574 685	3 574 685
Ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	-1 987 000	-1 971 540
Standardförbättringar	-590 223	-549 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 577 223	-2 520 600
Redovisat värde	997 462	1 054 085
Taxeringsvärde byggnad	17 039 000	17 039 000
Taxeringsvärde mark	6 206 000	6 206 000
	23 245 000	23 245 000

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2015 06 30	2014 06 30		
	Upplupna intäktsräntor		970	2 985		
	Com Hem kabel-tv		20 423	20 182		
			21 393	23 167		
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar		2015 06 30	2014 06 30		
	Handelsbanken Lux Korträntefond					
	Bokfört värde		485 000	485 000		
	Marknadsvärde		580 373	578 045		
Not 9	Kassa och bank		2015 06 30	2014 06 30		
	Kassa		2 399	2 000		
	Bank transaktionskonto		1 700 169	1 056 749		
	Bank placeringskonto		1 079 720	1 067 849		
			2 782 288	2 126 598		
Not 10	Eget Kapital					
		Medlems- Reserv- insatser fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital	
	Vid årets ingång	111 240	290 100	2 999 507	-137 693	3 263 154
	Disposition enligt beslut av årets årsstämma			- 137 693	137 693	
	Årets resultat			579 890	579 890	579 890
	Vid årets utgång	111 240	290 100	2 861 814	579 890	3 843 044
Not 11	Övriga skulder		2015 06 30	2014 06 30		
	Medlemmarnas reparationsfond		137 168	127 856		
	Källskatt och sociala avgifter		0	17 917		
			137 168	145 773		
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2015 06 30	2014 06 30		
	Förskottsbetalda avgifter och hyror		173 473	92 109		
	Fjärrvärme		29 659	24 744		
	El		11 154	5 475		
	Vatten		10 194	18 145		
	Avfallshantering		7 887	16 038		
	Revisionsarvode		15 000	15 000		
	Styrelsearvoden		0	25 480		
	Övriga upplupna kostnader		0	734		
			247 367	197 725		



Bostadsrättsföreningen Andromeda

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2014 07 01 2015 06 30

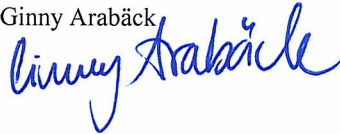
Underskrifter:

Borås 2015-10-01

Olle Viktorsson



Ginny Arabäck



Mary Quist



Andreas Arvhage



Bo Carlsson



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015, ⁻¹⁰⁻¹⁹.....



Lars Andersson
Godkänd revisor



Ingvar Pettersson
av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

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. 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 30 juni 2015 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 i Borås för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

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 19 oktober 2015



Lars Andersson

Godkänd revisor



Ingvar Pettersson

Föreningsrevisor