

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Fjällgatan 58 A
50461 BORÅS

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

764500-0931

Räkenskapsåret

2015 07 01 2016 06 30

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

1

2

3

4

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås 764500-0931 får härmed avge årsredovisning för 2015 07 01-2016 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 lägenhetsavgifter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Andromeda 5 i Borås. Byggnaderna innehåller 63 bostadsrättslägenheter. Föreningen har 3 st lokaler.
Antalet medlemmar 2016-06-30 var 78 st.

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	
Susanne Lindgren	Ledamot	
Susanne Bengtsson	Suppleant	
Richard Jänis	Suppleant	

I tur att avgå i styrelsen som ordinarie ledamöter är Olle Viktorsson och Bo Carlsson samt suppleanten Susanne Bengtsson.

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30

Föreningen har under året haft sin ordinarie årsstämma den 21 oktober 2015. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

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 185 tkr sämre än föregående år vilket till största delen beror på att underhållskostnaderna varit betydligt högre än föregående år.

Föreningens likvida medel har under året ökat med 460 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 319 tkr kr under verksamhetsåret. De största posterna var lekplatsen till en kostnad av 173 tkr och brandskydd till en kostnad av 93 tkr. Slutligen belysning lokal 16 tkr.

Underhållsplan 2016-2021

Extra parkeringsplatser hus 58.
Stenplattor för trädgårdsmöbler.
Målning källare. Golv och väggar. Utvändig målning socklar samt trapphus.
Byte av 2 st ytterdörrar lokaler 54,58.
Asfaltering parkeringsplatser.
Renovering entrétak.
Rörelsebelysning i trapphus och källare.
Ovk kontroll.

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 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

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30

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.

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 fjärrvärmens bytts.

2014-2015 Uppgick kostnaderna för det löpande underhållet till 140 000 kr. De största posterna var reparation av fjärrvärme till en kostnad på 48 899 kr samt utebelysning till en kostnad på 33 729 kr.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 11 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Flerårsöversikt

	2016-06-30	2015-06-30	2014-06-30	2013-06-30
Rörelsens intäkter (tkr)	2132	2 134	2 131	2 124
Årsavgifter, kr/kvm	527	527	527	526
Soliditet %	90	89	88	89
Kassalikviditet %	799	723	602	750
Driftskostnader, kr/kvm *	338	336	323	330
Årets resultat (tkr)	395	580	-138	371

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	3 441 705
årets resultat	395 413
	<hr/>
	3 837 118

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

balanseras i ny räkning	<hr/>
	3 837 118
	<hr/>
	3 837 118

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

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30**RESULTATRÄKNING**

	Not	2015 07 01 2016 06 30	2014 07 01 2015 06 30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 131 875	2 133 711
Summa rörelseintäkter		2 131 875	2 133 711
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 569 408	-1 383 357
Övriga externa kostnader	3	-86 056	-80 092
Personalkostnader	4	-44 640	-43 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-41 163	-56 623
Summa rörelsekostnader		-1 741 267	-1 563 794
Rörelseresultat		390 608	569 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 805	9 973
Summa finansiella poster		4 804	9 973
Resultat efter finansiella poster		395 413	579 890
Årets resultat		395 413	579 890

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30**BALANSRÄKNING**

	Not	<u>2016 06 30</u>	<u>2015 06 30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	956 299	997 462
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		956 299	997 462
Summa anläggningstillgångar		956 299	997 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 356	13 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 571	21 393
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		23 927	35 336
<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	3 242 615	2 782 288
<i>Summa kassa och bank</i>		3 242 615	2 782 288
Summa omsättningstillgångar		3 751 542	3 302 624
SUMMA TILLGÅNGAR		4 707 841	4 300 086

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30**BALANSRÄKNING**

	Not	<u>2016 06 30</u>	<u>2015 06 30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 240	111 240
Reservfond		<u>290 100</u>	<u>290 100</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		401 340	401 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 441 705	2 861 815
Årets resultat		<u>395 413</u>	<u>579 890</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 837 118	3 441 705
Summa eget kapital		<u>4 238 458</u>	<u>3 843 045</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 325	72 506
Skatteskulder		865	0
Övriga skulder	11	162 506	137 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>237 687</u>	<u>247 367</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>469 383</u>	<u>457 041</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 707 841	4 300 086
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisningsprinciper****Allmänna redovisningsprinciper**

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

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 ursprungliga anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	50
Fastighetsförbättringar	10

Tilläggsupplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyror	2015 07 01	2014 07 01
	2016 06 30	2015 06 30
Årsavgifter bostäder	1 950 469	1 950 654
Hyror lokaler	107 484	107 484
Hyror garage	36 960	36 960
Hyror p-platser	50 760	51 210
Avsättning medlemmars rep fond	-16 009	-16 009
Bastuavgifter	2 211	3 412
	2 131 875	2 133 711
Not 2 Drifts- och underhållskostnader	2015 07 01	2014 07 01
	2016 06 30	2015 06 30
Fastighetsskötsel	161 046	155 968
Underhållskostnader	318 745	140 071
Fjärrvärme	585 813	576 331
El	68 873	82 293
Vatten	117 540	127 969
Avfallshantering	96 093	95 963
Arrende	2 500	2 500
Fastighetsförsäkring	48 843	46 292
Kabel-TV	82 628	81 210
Fastighetsskatt	87 327	74 760
	1 569 408	1 383 357

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30

Not 3 Övriga externa kostnader	2015 07 01	2014 07 01
	2016 06 30	2015 06 30
Förvaltningsarvoden	53 575	52 633
Revisionsarvoden	17 331	14 381
Övriga förvaltningskostnader	15 150	13 078
	86 056	80 092
Not 4 Personalkostnader	2015 07 01	2014 07 01
	2016 06 30	2015 06 30
Styrelsearvoden	36 400	37 300
Arbetsgivaravgifter	8 240	6 422
	44 640	43 722
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2015 07 01	2014 07 01
	2016 06 30	2015 06 30
Byggnader	0	15 460
Standardförbättringar	41 163	41 163
	41 163	56 623
Tilläggsupplysningar till balansräkning		
Not 6 Byggnader och mark	2016 06 30	2015 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
Akkumulerade avskrivningar		
Byggnader	-1 987 000	-1 987 000
Standardförbättringar	-631 386	-590 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 618 386	-2 577 223
Redovisat värde	956 299	997 462
Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	17 039 000
Taxeringsvärde mark	8 437 000	6 206 000
	30 637 000	23 245 000

Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30

	<u>2016 06 30</u>	<u>2015 06 30</u>			
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäktsräntor	680	970			
Com Hem kabel-tv	20 891	20 423			
	<u>21 571</u>	<u>21 393</u>			
Not 8 Övriga kortfristiga placeringar	<u>2016 06 30</u>	<u>2015 06 30</u>			
Handelsbanken Lux Korträntefond					
Bokfört värde	485 000	485 000			
Marknadsvärde	580 614	580 373			
Not 9 Kassa och bank	<u>2016 06 30</u>	<u>2015 06 30</u>			
Kassa	2 000	2 399			
Bank transaktionskonto	2 155 916	1 700 169			
Bank placeringskonto	1 084 699	1 079 720			
	<u>3 242 615</u>	<u>2 782 288</u>			
Not 10 Eget Kapital					
	Medlems- insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	111 240	290 100	2 861 815	579 890	3 843 045
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			579 890	-579 890	
Årets resultat				395 413	395 413
Vid årets utgång	<u>111 240</u>	<u>290 100</u>	<u>3 441 705</u>	<u>395 413</u>	<u>4 238 458</u>
Not 11 Övriga skulder	<u>2016 06 30</u>	<u>2015 06 30</u>			
Medlemmarnas reparationsfond	144 627	137 168			
Källskatt och sociala avgifter	17 879	0			
	<u>162 506</u>	<u>137 168</u>			
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2016 06 30</u>	<u>2015 06 30</u>			
Förskottsbetalda avgifter och hyror	171 369	173 473			
Fjärrvärme	24 655	29 659			
El	5 640	11 154			
Vatten	10 234	10 194			
Avfallshantering	7 865	7 887			
Revisionsarvode	15 000	15 000			
Ovriga upplupna kostnader	2 924	0			
	<u>237 687</u>	<u>247 367</u>			

K

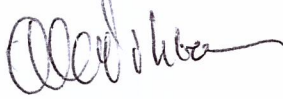
Bostadsrättsföreningen Andromeda i Borås

Org.nr. 764500-0931

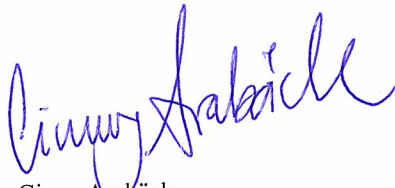
Årsredovisning 2015 07 01--2016 06 30

Underskrifter:

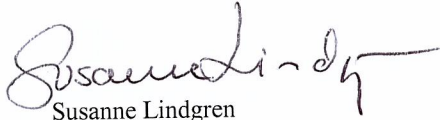
Borås 2016-10-01



Olle Viktorsson



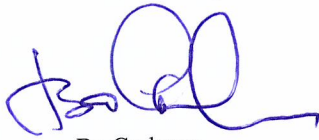
Ginny Arabäck



Susanne Lindgren



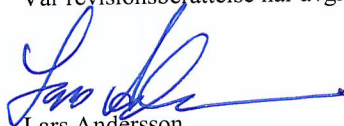
Andreas Arvhage



Bo Carlsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-10-05



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 2015-07-01 – 2016-06-30.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den godkände revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2016 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 2015-07-01 – 2016-06-30.

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 revisionssed 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.

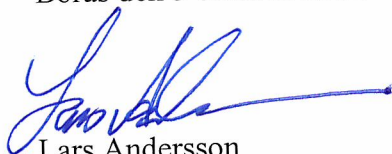
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 5 oktober 2016



Lars Andersson

Godkänd revisor



Ingvar Pettersson

Föreningsrevisor