

Årsredovisning

för

Brf Anden

716401-4313

Räkenskapsåret

2014-07-01 – 2015-06-30



Styrelsen för Brf Anden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-09-26.

Föreningens fastighet, S:t Ilian bebyggdes 1987 av Diös Bygg AB och är belägen i Enköpings kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 42 st lägenheter och 1 st kvartershus. Dessutom finns 24 st garage och 12 st p-platser, varav 8 st är uthyrningsbara och 4 st är besöksplatser.

Lägenhetsfördelning:

22	st 2 rum och kök		
11	st 3 rum och kök		
7	st 4 rum och kök		
2	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 161,4 kvm	Total lokalyta: 128 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-09-17 bestått av:

Ordinarie	Lasse Rosendahl	Ordf.	t o m 2015
	Lena Johansson	Sekr.	t o m 2016
	Håkan Ahlstedt		t o m 2015
	Börje pettersson		t o m 2016
	Bengt Wiksell		t o m 2016

Suppleanter	Gunilla Eriksson
	Lena AH Johansson
	Ronnie Johansson

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Staffan Damell

Suppleant Eila Jansson

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 553 000	2 636 793	24 474	227 912
Disposition av föregående års resultat:		138 000	89 912	-227 912
Reserv medlems rep.fond			-90 000	
Årets resultat				-242 035
Belopp vid årets utgång	1 553 000	2 774 793	24 386	-242 035

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 138 000 / 0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-06-30	Lånebelopp 2014-06-30
Stadshypotek	5,010	2016-03-30	5 760 800	5 850 800
Stadshypotek	4,020	2015-09-30	14 452 946	14 502 946
			20 213 746	20 353 746

Kortfristig del av långfristig skuld			-140 000	-140 000
---	--	--	----------	----------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 513 746 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2015-06-30	2014-06-30
Inre reparationsfond	539 713	500 870
Källskatter	16 410	15 075
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 731	7 690
Övriga skulder	0	50
	563 854	523 685

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förskottsbetalda hyror och avgifter	199 700	190 113
Upplupna uppvärmningskostnader	22 108	21 467
Upplupna elavgifter	5 712	6 843
Upplupna reparationer och underhåll	0	6 567
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 521	6 996
	240 041	231 986



Enköping den

Lasse Rosendahl

Lena Johansson

Håkan Ahlstedt

Börje Pettersson

Bengt Wicksell

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Staffan Damell
Revisor

Valberedning

Ingvar Lidéen

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Håkan Ahlstedt.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna, i första hand Börje Pettersson och Bengt Wicksell.
Trappstädningen har utförts av Gunilla Eriksson.

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts _____ (intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats _____ (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett _____ (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga större planerade reparationer, underhåll sker fortlöpande. Under året har bl a tappvattenrör bytts mellan kök och slits i samtliga lägenheter. Kostnaden uppgick till 337 500 kronor.

I och med att årsredovisningen är upprättad enligt K2-regelverket har övergång från en 200-årig till en 120-årig avskrivningsplan på byggnaden genomförts. Det är en av anledningarna till att föreningen visar ett negativt resultat. Detta påverkar dock ej föreningen likviditetsmässigt.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 49 medlemmar, avgående 2 och tillkommande 3, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 50 vid årets slut.

Årsavgifter

Föreningen har under året inte höjt årsavgifterna och för närvarande är ingen höjning aktuell.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2 000 kronor (2015). Vid bouppteckning och bodelning, där bostadsrätten stannar inom samma familj, tas ej någon avgift ut. Pantsättningsavgift debiteras med 150 kronor (2015) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning (tkr)	2 444	2 447	2 443	2 445
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-242	228	233	228
Soliditet (%)	16	17	17	16
Kassalikviditet (%)	148	176	163	158
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	138	110	110	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 775	2 637	2 527	2 417
Årsavgift bostad kr/kvm per balansdagen	745	745	745	745
Lån kr/kvm yta	6 145	6 188	6 230	6 273

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	24 385
årets förlust	-242 035
	-217 650

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	138 000
i ny räkning överföres	-355 650
	-217 650

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 444 118	2 446 968
Övriga rörelseintäkter		5 850	5 097
Summa rörelseintäkter		2 449 968	2 452 065
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 373 590	-1 022 790
Övriga externa kostnader	5	-79 813	-88 308
Personalkostnader	6	-119 849	-108 954
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 011	-131 660
Summa rörelsekostnader		-1 819 263	-1 351 712
Rörelseresultat		630 705	1 100 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		959	7 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 699	-880 218
Summa finansiella poster		-872 740	-872 441
Resultat efter finansiella poster		-242 035	227 912
Resultat före skatt		-242 035	227 912
Årets resultat		-242 035	227 912



Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 698 723	23 944 734
Summa materiella anläggningstillgångar		23 698 723	23 944 734
Summa anläggningstillgångar		23 698 723	23 944 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	378 904	535 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 409	41 396
Summa kortfristiga fordringar		414 313	576 728
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 077 148	1 073 492
Summa kassa och bank		1 077 148	1 073 492
Summa omsättningstillgångar		1 491 461	1 650 220
SUMMA TILLGÅNGAR		25 190 184	25 594 954



Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 553 000	1 553 000
Yttre reparationsfond		2 774 793	2 636 793
Summa bundet eget kapital		4 327 793	4 189 793
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 385	24 473
Årets resultat		-242 035	227 912
Summa fritt eget kapital		-217 650	252 385
Summa eget kapital		4 110 143	4 442 178
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 073 746	20 213 746
Summa långfristiga skulder		20 073 746	20 213 746
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		140 000	140 000
Leverantörsskulder		56 187	38 378
Skatteskulder		6 213	4 980
Övriga skulder	12	563 854	523 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	240 041	231 987
Summa kortfristiga skulder		1 006 295	939 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 190 184	25 594 954
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 697 000	25 697 000
Summa ställda säkerheter		25 697 000	25 697 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 114 488 (14 114 488) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med 200-årig plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014-07-01	2013-07-01
	-2015-06-30	-2014-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	91 900	92 800
Årsavgifter bostäder	2 355 168	2 355 168
Hysesbortfall ./.	-2 950	-1 000
Övriga ersättningar och intäkter	1 400	2 797
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 450	2 300
	2 449 968	2 452 065

Not 3 Underhållskostnader

	2014-07-01	2013-07-01
	-2015-06-30	-2014-06-30
Löpande reparationer	113 855	246 793
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	349 745	0
	463 600	246 793

Not 4 Driftkostnader

	2014-07-01	2013-07-01
	-2015-06-30	-2014-06-30
Besiktning / Serviceavtal	22 852	17 953
Bevakning (portöppnare)	5 123	4 839
Yttre skötsel / Snöröjning	20 145	29 868
Fastighetsel	89 254	93 281
Uppvärmning	346 134	335 709
Vatten	103 718	101 476
Sophämtning	43 118	42 032
Fastighetsförsäkring	58 054	53 419
Självrisk/reparation försäkringsskador	122 446	-261
Kabel-TV / Internet	40 097	39 728
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	59 049	57 953
	909 990	775 997

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-07-01	2013-07-01
	-2015-06-30	-2014-06-30
Administration, kontor och övrigt	10 445	17 453
Förvaltningsarvode	50 762	49 902
Övriga förbrukningsinventarier/material	18 606	20 953
	79 813	88 308

Not 6 Personalkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Styrelsearvode	47 200	46 800
Löner till fastighetsskötare	23 400	23 400
Löner övriga	39 000	28 875
Sociala avgifter	10 249	9 879
	119 849	108 954

Not 7 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	26 331 829	26 331 829
Ingående anskaffningsvärden mark	1 065 750	1 065 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 397 579	27 397 579
Ingående avskrivningar	-3 452 845	-3 321 185
Årets avskrivningar	-246 011	-131 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 698 856	-3 452 845
Utgående redovisat värde	23 698 723	23 944 734
Taxeringsvärden byggnader	23 094 000	23 094 000
Taxeringsvärden mark	8 190 000	8 190 000
	31 284 000	31 284 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-06-30	2014-06-30
Avräkning skattekonto	70	69
Andra kortfristiga fordringar	0	450
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	378 834	534 813
	378 904	535 332

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	25 197	22 779
Upplupna ränteintäkter	190	3 143
Förutbetald kabel-TV	10 022	9 883
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 590
	35 409	41 395