



Årsredovisning

BRF Rådmannen

Perioden 2015-01-01 – 2015-12-31

Brf Rådmannen
717000-0363

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Rådmannen i Enköping avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2015

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-25 bestått av:

Lars Strandberg, ordförande
Christina Möller, sekreterare
Tomas Polanski
Margareta Björklund

Suppleanter

Håkan Axner
Hans Gustavsson
Marcus Nilsson

Revisorer

Harriet Danielsson
Jan Sjöman, Sjömans Revisionsbyrå
Mikael Hessling, suppleant

Valberedning

Per Halmstad
Marina Gustafsson

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Centrum 25:14, Enköpings kommun.

Föreningens fastigheter innefattar 47 lägenheter och 1 lokal upplåtna med bostadsrätt samt 5 lokaler som uthyres. Dessutom finns 59 garageplatser varav 20 uthyres externt.

Bostadsyta: 3 144 kvm
Lokalyta: 2 254 kvm

Fastigheten har ett taxeringsvärde 30 542 000 kr varav bostäder 27 000 000 kr och lokaler 3 542 000 kr.

Fastigheten är försäkrad till fulla värdet i Länsförsäkringar.

Lägenhetsöverlåtelser

Sedan föregående stämma har 4 överlåtelser ägt rum.

Nya bostadsrättsinnehavare är:

Lgh 101 Linus Sjöquist
Lgh 239 Johanna Andersson
Lgh 234 Carl Hardenborg

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomiska förvaltningen har utförts av Göran Karlin.

Fastighetsskötseln har utförts av Riksbyggen.

Städning har utförts av Stabia.

Lokaler

Inga förändringar av lokaler under året

Större händelser

Föreningen drabbades av en större underhållskostnad då utgående avloppsledning gick sönder. På grund av slitage gällde ej föreningens försäkring. Den totala kostnaden blev 288 000 kr.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Intäkter	2 243 668	2 243 357	2 232 405	2 217 257
Resultat	-276 065	84 326	93 006	65 967
Balansomslutning	18 937 211	18 807 939	17 675 558	17 571 711

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår föreningsstämman att årets underskott på 276 065 kr överförs till balanserat resultat.

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

Enköping den 16 maj 2015

Lars Strandberg

Christina Möller

Margareta Björklund

Tomas Polanski

RESULTATRÄKNING	NOT	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Föreningens intäkter	1	2 243 668	2 243 357
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-106 843	-126 830
Driftkostnader	3	-1 697 794	-1 322 851
Förvaltnings- och administrationskostnader	4	-81 944	-89 492
Avskrivningar	5	-32 837	-32 837
Resultat före finansiella poster		324 250	671 347
Reavinst försäljning av fondandelar		0	44 016
Ränteintäkter		0	25
Räntekostnader	6	-303 760	-374 698
Resultat efter finansiella poster		20 490	340 690
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre reparationsfonden		-298 364	-256 364
Resultat före skatt		-277 874	84 326
Skatt		0	0
Årets resultat		-277 874	84 326

BALANSRAKNING

NOT

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar		0	0
Byggnader	7	18 186 822	18 186 822
Inventarier		130 396	163 233
Summa anläggningstillgångar		18 317 218	18 350 055

Omställningstillgångar

Kassa och bank	8	608 864	446 755
Skattekonto		80	11 129
Övriga kortfristiga fordringar		2 700	0
Summa omsättningstillgångar		611 644	457 884

SUMMA TILLGÅNGAR

18 928 862

18 807 939

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemmars insatser		536 312	536 312
Reservfonden		207 000	207 000

Fritt eget kapital

Amorteringsfonden		4 801 840	4 521 476
Balanserat resultat		678 221	593 894
Årets resultat		-277 874	84 326
Summa eget kapital		5 945 499	5 943 008

Avsättningar

Inre reparationsfonden	9	29 099	29 099
Yttre reparationsfonden	10	97 552	180 603
Summa avsättningar		126 651	209 702

Långfristiga skulder

Fastighetslån	11	12 394 544	12 183 908
Dispositioner		26400	22500
Summa långfristiga skulder		12 420 944	12 206 408

Kortfristiga skulder

Källskatt		9 600	9 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	408 141	421 194
Skatteskuld		8622	8622
Övriga kortfristiga skulder		9 405	9 405
Summa kortfristiga skulder		435 768	448 821

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 928 862

18 807 939

NOTER

	2015-12-31	2014-12-31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 531 884	1 516 785
Lokalavgifter	564 784	570 851
Hysesintäkter garage	143 700	155 721
Hyra gästlägenhet	3 300	
	2 243 668	2 243 357
2 Underhållskostnader		
Löpande yttre underhåll	9 124	0
Löpande inre underhåll	85 225	125 405
Underhåll tvättstugan	2 869	1 425
Trädgårdsunderhåll	9 625	0
	106 843	126 830
3 Driftskostnader		
Fjärrvärme	604 014	577 810
El	135 107	137 126
Vatten	111 284	107 166
Sophämtning	53 440	50 512
Städning	56 556	54 294
Fastighetskötsel	112 716	108 564
Kabel-TV	81 444	81 169
Fastighetsförsäkring	46 970	46 546
Fastighetsskatt	93 841	92 619
Övriga driftskostnader	402 422	67 045
	1 697 794	1 322 851
4 Förvaltnings- och administrationskostnader		
Administrations- och kontorskostnader	14 540	22 484
Arbetsgivaravgifter	8 781	7 838
Förvaltningsarvoden	58 623	59 170
	81 944	89 492
5 Avskrivningar		
Inventarier	32 837	32 837
	32 837	32 837
6 Räntekostnader		
Räntor lån	-303 760	-374 698
Avgår räntebidrag	0	0
	-303 760	-374 698
7 Byggnader		
Fastigheten, anskaffningsvärde	18186822	16913271
Nyanskaffning	0	1273551
	18186822	18186822

Brf Rådmannen
717000-0363

4

2015-12-31 2014-12-31

8 Kassa och bank

Bank	608 864	446 755
Nordea Fondkonto Stratega 10	0	0
	608 864	446 755

9 Inre reparationsfonden

Ingående balans	29 099	29 099
Avsättning enligt stadgar	0	0
Uttag reparationsfonden	0	0
	29 099	29 099

10 Yttre reparationsfonden

Ingående balans	180 603	162 603
Avsättning enligt stadgar	18 000	18 000
Disposition	-101051	
	97 552	180 603

11 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Ränteändring
Nordea Hypotek 3978 84 27251	3 975 000	1,50%	Rörligt
Nordea Hypotek 3978 86 43000	4 074 000	1,50%	Rörligt
Nordea Hypotek 3978 85 96163	4 345 544	1,50%	Rörligt
	12 394 544		

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar	11 939 000	11 939 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	224 684	228 374
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 781	7 838
Upplupna räntekostnader	16 326	34 120
Upplupen fjärrvärme	121 654	122 468
Upplupna elavgifter	31 775	15 470
Upplupen städning	4 921	4 609
Upplupen fastighetskatt		8 325
	408 141	421 204

Brf Rådmannen
Budget för verksamhetsåret 2016

1. Föreningens intäkter	Utfall 2015	Budget 2016
Årsavgifter	1 531 884	1 612 000
Lokalavgifter	564 784	572 000
Hysesintäkter garage	143 700	162 600
Hyra gästlägenhet	3 300	0
Summa intäkter	2 243 668	2 346 600
2. Underhållskostnader		
Löpande yttre underhåll	9 124	100 000
Löpande inre underhåll	85 225	120 000
Löpande tvättstugan	2 868	3 000
Underhåll trädgården	9 625	5 000
Summa underhållskostnader	106 842	228 000
3. Driftskostnader		
Fjärrvärme	604 014	625 000
El	135 107	140 000
Vatten	111 284	120 000
Renhållning	53 440	60 000
Städning och fastighetsskötsel	169 272	170 000
Fastighetsförsäkring	46 970	48 000
Fastighetsskatt	93 841	95 000
Avskrivningar	32 837	32 000
Kabel-TV	81 444	81 500
Övriga driftskostnader	400 613	120 000
Summa driftskostnader	1 728 822	1 491 500
4. Förvaltnings- och adm.kostnader		
Administrations- och kontorskostnade	14 540	20 000
Arbetsgivaravgifter	8 781	9 000
Förvaltningsarvoden	26 623	26 400
Styrelsearvoden	32 000	32 000
Summa förv- o adm.kostnader	81 944	87 400
5. Räntekostnader		
Räntor lån	303 760	190 000
Avgår räntebidrag	0	0
Reavinst försäljning Likviditetsinvest	0	0
Räntenetto	303 760	190 000
Resultat	340 690	349 700
6. Amorteringar lån	298 364	298 000
Resultat	-276 065	51 700