

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Årby 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 1996-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Ileana Coroama	Ledamot
Ulla Linnéa Larsen	Ledamot
Martti Tapani Niemelä	Ledamot
Vesa Kullervo Törmänen	Ledamot
Inger Margareta Ågren	Ledamot

Martti Johannes Parola	Suppleant
Pertti Jaakko Juhani Vallinpää	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ileana Coroama, Martti Tapani Niemelä, Martti Johannes Parola, Pertti Jaakko Juhani Vallinpää och Inger Margareta Ågren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2014.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utebelysning, belysning i parkering	2014	
Takomläggning	2013	
Stambyte	2010	Genomfördes April - Oktober
Renovering brandluckor	2009	
Renovering av balkonger	2005	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

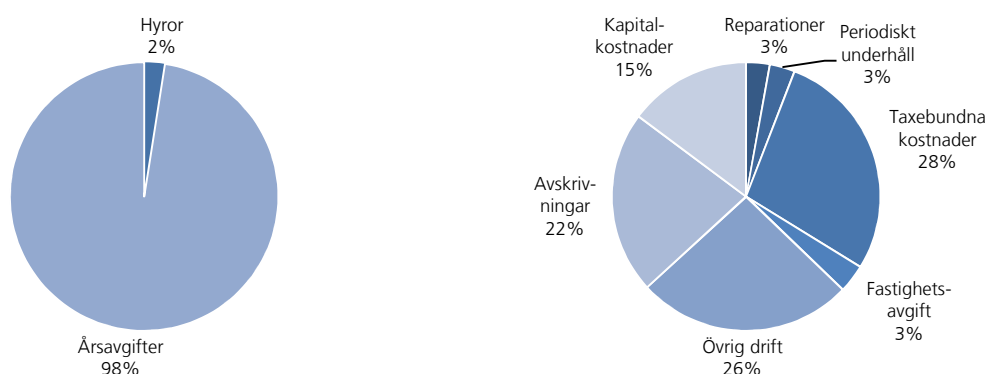
Avtal	Leverantör
Bredband, telefoni	Bredbandsbolaget
Kabel TV, bredband, telefoni	Com Hem
Trappstädning	Skurgumman i Fornbo
Fastighets underhåll	Grundby Gräv & Entreprenad AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 155 482	1 814 832
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 157 923	3 153 184
Finansiella intäkter	1 790	3 786
Minskning korta fordringar	46 298	0
	3 206 011	3 156 970
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 834 359	1 827 936
Finansiella kostnader	428 820	453 407
Investeringar i fastigheten	0	1 218 651
Ökning av korta fordringar	0	15 379
Minskning av föreningens lån	511 362	258 512
Minskning av korta skulder	178 626	42 435
	2 953 167	3 816 320
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 408 326	1 155 482
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	252 844	-659 350

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ny utebelysning och belysning i parkering. Övrigt löpande underhåll enligt underhållsplan.

Händelser efter året

I fjärrvärmecentralen skall pumparna bytas senast 2016, för säkerhetens skull byte under 2015

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 96

Förändring från föregående år: +1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	560	559	560	560
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 993	2 086	2 133	2 179
Elkostnad/m ² totalyta	16	21	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	90	105	112	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	30	30	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	82	84	89
Soliditet (%)	28	26	24	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	261	283	200	328
Nettoomsättning (tkr)	3 158	3 153	3 155	3 153

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 503 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	260 516
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 046 178
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-120 000</u>
summa balanserat resultat	2 186 694

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

85 450

2 272 144

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 157 474	3 153 096
Övriga rörelseintäkter	Not 2	448	88
		3 157 923	3 153 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-405 360	-293 999
Driftkostnader	Not 4	-1 139 804	-1 239 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 379	-174 168
Personalkostnader	Not 6	-112 816	-120 027
Avskrivningar	Not 7	-636 018	-592 535
		-2 470 377	-2 420 471
RÖRELSERESULTAT		687 546	732 713
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 790	3 786
Räntekostnader		-428 820	-453 407
		-427 030	-449 621
ÅRETS RESULTAT		260 516	283 092

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8 14 265 961	14 901 979
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
	14 265 961	14 901 979
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	Not 10 3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 269 461	14 905 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	1 406 331	0
Övriga fordringar	70 313	39 152
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11 0	74 036
	1 476 644	113 188
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 995	5 418
SBC klientmedel i SHB	0	1 153 487
	1 995	1 158 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 478 639	1 272 093
SUMMA TILLGÅNGAR	15 748 100	16 177 571

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		457 000	457 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 769 694	1 649 694
		2 226 694	2 106 694
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 926 178	1 763 086
Årets resultat		260 516	283 092
		2 186 694	2 046 178
SUMMA EGET KAPITAL		4 413 387	4 152 871
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 749 245	11 221 143
		10 749 245	11 221 143
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	219 048	258 512
Leverantörsskulder		78 975	118 095
Övriga kortfristiga skulder		0	2 798
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	287 444	424 152
		585 467	803 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 748 100	16 177 571
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	13 577 500	13 577 500
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Fönster	25 år	25 år
Balkong/terrass	14 år	14 år
Stambyte	40 år	40 år
Inventarier	fullt avskriven	fullt avskriven
Tak	30 år	30 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	3 079 199	3 076 221
	Hyror parkering	55 525	57 825
	Hyror garage	22 750	19 050
		3 157 474	3 153 096
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	88	88
	Övriga intäkter	360	0
		448	88

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	25 680	25 680
	Fastighetskötsel gård beställning	17 255	33 001
	Snöröjning/sandning	13 298	19 995
	Städning entreprenad	81 000	81 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	49 625	0
	Hissbesiktning	2 955	2 900
	Bevakning	0	3 059
	Gemensamma utrymmen	2 588	3 064
	Gård	1 732	1 658
	Serviceavtal	29 405	29 326
	Förbrukningsmateriel	10 513	9 416
	Störningsjour och larm	0	3 608
	Brandskydd	1 845	0
	Fordon	0	140
		235 896	212 847
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	18 028
	Tvättstuga	11 333	11 994
	Källare	0	1 097
	Entré/trapphus	2 456	0
	Lås	5 433	3 457
	VVS	9 374	27 801
	Ventilation	32 875	0
	Elinstallationer	9 151	713
	Hiss	1 261	9 055
	Fönster	3 221	5 233
	Mark/gård/utemiljö	2 625	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 280	0
	Vattenskada	3 005	1 275
	Övrigt	0	2 500
		84 014	81 153
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	54 000	0
	Garage/parkering	31 450	0
		85 450	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	405 360	293 999

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	88 438	116 803
	Värme	493 911	576 572
	Vatten	123 168	165 810
	Sophämtning/renhållning	106 149	130 717
		811 666	989 902
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	113 320	58 677
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 152	4 304
	Kabel-TV	115 306	90 059
		230 778	153 040
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 360	96 800
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 139 804	1 239 742

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 725	2 456
	Medlemsinformation	1 055	428
	Tele och datakommunikation	1 498	1 491
	Inkassering avgift/hyra	1 200	0
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	-43	2 125
	Föreningskostnader	22 075	28 762
	Styrelseomkostnader	715	2 884
	Fritids och Trivselkostnader	969	0
	Förvaltningsarvode	107 734	105 180
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 353
	Administration	23 615	5 484
	Korttidsinventarier	0	12 745
	Konsultarvode	2 695	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 140	6 260
		176 379	174 168

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 060	75 000
	Löner	21 240	22 080
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 499	1 467
	Sociala kostnader	10 017	21 480
		112 816	120 027

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	81 800	81 800
	Förbättringar	554 218	510 735
		636 018	592 535
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 149 404	21 930 753
	Nyanskaffningar	0	1 218 651
	Utgående anskaffningsvärde	23 149 404	23 149 404
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 247 425	-7 654 890
	Årets avskrivningar enligt plan	-636 018	-592 535
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 883 443	-8 247 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 265 961	14 901 979
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	500 000	500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
		40 000 000	40 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	40 000 000
		40 000 000	40 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 857	107 857
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	107 857	107 857
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 857	-107 857
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 857	-107 857
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	51 030
Kabel-TV	0	23 006
	0	74 036

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	457 000	0	0	457 000
Fond för yttre underhåll	1 769 694	120 000	0	1 649 694
S:a bundet eget kapital	2 226 694	120 000	0	2 106 694
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 926 178	-120 000	283 092	1 763 086
Årets resultat	260 516	260 516	-283 092	283 092
S:a fritt eget kapital	2 186 694	140 516	0	2 046 178
S:a eget kapital	4 413 387	260 516	0	4 152 871

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 649 694	1 529 694
Reservering enligt stadgar	120 000	120 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 769 694	1 649 694

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag avslutat
Stadshypotek Södermanland	0,000 %	0	267 840	
Handelsbanken	1,940 %	353 111	384 399	2018-10-30
Handelsbanken	1,700 %	472 097	501 303	2015-01-30
Stadshypotek Södermanland	1,940 %	492 764	528 820	2018-10-30
Handelsbanken	3,500 %	183 965	201 913	2016-07-30
Handelsbanken	3,960 %	955 560	965 384	2016-03-30
Handelsbanken	4,380 %	4 058 750	4 101 250	2020-06-01
Handelsbanken	3,620 %	4 058 750	4 101 250	2015-06-01
Handelsbanken	2,580 %	393 296	427 496	2015-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		10 968 293	11 479 655	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-219 048	-258 512	
		10 749 245	11 221 143	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 873 053 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	14 347
	Värme	0	68 661
	Vatten	0	25 514
	Sophämtning	0	24 972
	Extern revisor	0	2 168
	Arvoden	29 350	28 750
	Sociala avgifter	9 222	9 033
	Ränta	5 969	9 415
	Snöröjning	0	550
	Förutbetalda avgifter & hyror	242 903	240 742
		287 444	424 152

Styrelsens underskrifter

ESKILSTUNA den / 2015

Ileana Coroama
Ledamot

Ulla Linnéa Larsen
Ledamot

Martti Tapani Niemelä
Ledamot

Vesa Kullervo Törmänen
Ledamot

Inger Margareta Ågren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Clerens Karlsson
Extern revisor