

Årsredovisning

för

Brf Årby Nr 3

718000-0395

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Årby Nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-06-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Navigatören 4 bebyggdes 1964 och är belägen i Eskilstuna kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 80 lägenheter och 1 lokal.

Dessutom finns 5 garage och 28 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

37 st 2 rum och kök

37 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 5 502 kvm Total lokalyta: 160 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-07 bestått av:

Ordinarie	Hans Blomberg Stig Fröjdfeldt Juho Aro Jimmy Andersen Bertil Rosengren	Ordf.
Suppleanter	Birgitta Eskman Branko Ljepola	
Revisorer Ordinarie	Arja Trailovic	
Suppleant	Bertil Lindström	
Valberedning	Bo Johansson Bror Petterson	

Fastighetens tekniska status

Under år 1994 genomfördes fönsterrenovering.
Under år 2005 genomfördes hiss- och balkongrenovering.
Under år 2008 genomfördes mark- och gårdsarbeten.
Under år 2010 genomfördes stamrenovering.
Under åren 2004-2009 och år 2012 har utbyte av tvättutrustning genomförts.
Under åren 2011-2012 har installation av frånluftvärmepump genomförts.
Under år 2013 har byte av 5 stycken garageportar genomförts.
Under år 2014 har byte av ytterbelysning (led-lampor) skett.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-08-21.
OVK besiktning har skett 2014-10-23.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 91 399 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 53 678 kronor.
Reparationerna har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 (6) st överlåtelse ägt rum. 1 st andrahandsuthyrning har ägt rum.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 7 (6) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av Ekofast AB.
Snöröjningen ombesörjs av Terra AB.

Försäkring

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1 % fr.o.m 2014-07-01.
Genomsnittlig avgift per 2014-12-31 uppgår till 492 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 777	2 699	2 660	2 622
Resultat efter finansiella poster (tkr)	276	246	144	361
Soliditet (%)	39	35	32	31
Kassalikviditet (%)	369	362	296	366
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	121	121	100	50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 631	1 510	1 410	1 360
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	492	488	473	473
Lån kronor per kvm bostadsyta	874	969	1 021	1 041

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 145 210
årets vinst	276 045
	1 421 255

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	121 000
i ny räkning överföres	1 300 255
	1 421 255

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 776 590	2 699 085
Övriga rörelseintäkter		7 118	0
Summa rörelseintäkter		2 783 708	2 699 085
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 707 306	-1 615 349
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-202 799	-188 694
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-456 526	-463 800
Summa rörelsekostnader		-2 366 631	-2 267 843
Rörelseresultat		417 077	431 242
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		49 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 352	36 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 384	-221 404
Summa finansiella poster		-141 032	-185 308
Resultat efter finansiella poster		276 045	245 934
Resultat före skatt		276 045	245 934
Årets resultat	6	276 045	245 934

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 326 695	5 700 423
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	93 657	118 036
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	58 419
Summa materiella anläggningstillgångar		5 420 352	5 876 878
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	756 800	606 800
Summa anläggningstillgångar		6 177 152	6 483 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 168 491	1 952 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	151 341	157 543
Summa kortfristiga fordringar		2 319 832	2 110 072
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		562 949	700 701
Summa omsättningstillgångar		2 882 781	2 810 773
SUMMA TILLGÅNGAR		9 059 933	9 294 451

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		517 873	517 873
Yttre reparationsfond		1 630 963	1 509 963
Summa bundet eget kapital		2 148 836	2 027 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 145 210	1 020 276
Årets resultat	13	276 045	245 934
Summa fritt eget kapital		1 421 255	1 266 210
Summa eget kapital		3 570 091	3 294 046
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 709 656	5 224 880
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		99 640	104 016
Inre reparationsfond		239 003	263 722
Leverantörsskulder		74 055	66 954
Skatteskulder		7 192	6 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	360 296	334 486
Summa kortfristiga skulder		780 186	775 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 059 933	9 294 451
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 924 100	5 924 100
Summa ställda säkerheter		5 924 100	5 924 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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 närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1964.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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 1 172 887 (1 221 887) 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.

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	42 192	42 062
Årsavgifter bostäder	2 695 998	2 643 672
Kabel-TV / Internet	38 400	38 400
Hysesbortfall ./.	0	-49
Avsättning inre reparationsfond ./.	0	-25 000
Övriga ersättningar och intäkter	7 118	0
	2 783 708	2 699 085

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	91 399	49 853
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	53 678	80 000
	145 077	129 853

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	154 375	186 250
Obligatorisk ventilationskontroll	39 438	0
Besiktning / Serviceavtal	30 176	29 494
Yttre skötsel / Snöröjning	17 975	5 029
Fastighetsel	158 535	169 065
Uppvärmning	355 288	409 206
Vatten	214 752	200 431
Sophämtning	110 839	113 454
Fastighetsförsäkring	90 830	87 094
Avgälder, arrenden och avgifter	242 001	138 058
Kabel-TV / Internet	49 460	49 415
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	98 560	98 000
	1 562 229	1 485 496

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	21 088	14 208
Styrelsearvode	39 999	39 999
Lagstadgade sociala avgifter	3 895	3 895
Förvaltningsarvode	111 720	108 572
Övriga externa tjänster/kostnader	9 942	6 260
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 155	15 760
	202 799	188 694

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	276 045	245 934
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	456 526	463 800
Gjorda amorteringar	-519 600	-290 890
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-121 000	-121 000
	91 971	297 844

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 649 058	11 649 058
Markanläggningar	412 500	412 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 061 558	12 061 558
Ingående avskrivningar	-6 986 135	-6 612 402
Årets avskrivningar	-373 728	-373 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 359 863	-6 986 135
Utgående redovisat värde	4 701 695	5 075 423
Taxeringsvärden byggnader	29 054 000	29 054 000
Taxeringsvärden mark	11 066 000	11 066 000
	40 120 000	40 120 000
Bokfört värde byggnader	4 701 695	5 075 423
Bokfört värde mark	625 000	625 000
	5 326 695	5 700 423

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 460	316 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 460	316 460
Ingående avskrivningar	-198 424	-166 779
Årets avskrivningar	-24 379	-31 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 803	-198 424
Utgående redovisat värde	93 657	118 036

Not 9 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Aktier i AB Fristaden		3 800	3 800	
Handelsbanken obligation 253		603 000	603 000	600 000
Handelsb. Funds Multi Asset L	1 276	150 000	150 000	151 340
		756 800	756 800	751 340

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	635	632
Andra kortfristiga fordringar	0	3 284
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 167 856	1 948 613
	2 168 491	1 952 529

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 492	84 149
Förutbetald kabel-TV	12 365	12 365
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 484	61 029
	151 341	157 543

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	517 873	1 509 963	1 020 276	245 934
Disposition av föregående års resultat:		121 000	124 934	-245 934
Årets resultat				276 045
Belopp vid årets utgång	517 873	1 630 963	1 145 210	276 045

Not 13 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	276 045	245 934
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	456 526	463 800
Likviditet från resultatet	732 571	709 734
Förändring Kortfristiga fordringar exkl. avr ISS (IB - UB)	9 483	-34 938
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	9 037	-47 751
Likviditet från rörelsekapitalet	18 520	-82 689
Akkumulerad likviditet från rörelsen	751 091	627 045
Amortering lån	-519 600	-290 890
Likviditet från investeringar och lån	-519 600	-290 890
Årets kassaflöde	231 491	336 155
Likvida medel		
Finansiella anläggningstillgångar	756 800	606 800
Kassa och bank	562 949	700 701
Avräkning ISS Facility Services AB	2 167 856	1 948 613
Likvida medel vid årets slut	3 487 605	3 256 114

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	4,06	2016-03-30	1 727 656	1 745 376
Stadshypotek AB	4,05	2015-09-30	529 540	555 060
Stadshypotek AB			0	419 960
Stadshypotek AB	4,00	2015-03-01	2 552 100	2 608 500
			4 809 296	5 328 896
Kortfristig del av långfristig skuld			-99 640	-104 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 311 096 kronor.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

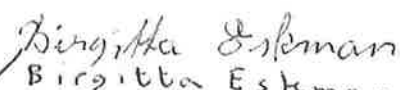
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	11 690	14 848
Förskottsbetalda hyror och avgifter	186 171	164 291
Upplupna vatten avgifter	36 837	34 410
Upplupna uppvärmningskostnader	51 653	42 800
Upplupna elavgifter	13 953	16 500
Upplupna renhållningsavgifter	59 992	61 379
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	258
	360 296	334 486

Eskilstuna 2015- 03-05


Hans Blomberg


Stig Fröjdfeldt


Juho Aro

Jimmy Andersen / 
Birgitta Eskman


Bertil Rosengren

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Årby nr 3

Efter granskning av räkenskaper och förvaltning av Bostadsrättsföreningen Årby nr 3 avseende verksamhetsåret 2014 får jag avge följande revisionsberättelse

Jag har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens årsredovisning. Genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om Föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som ansetts erfodeerliga

I besiktning av föreningens fastighet har jag icke deltagit.

Räkenskaperna har fullständigt siffergranskats av Öhrlings Pricewaterhouse CoopersAB

Revisionen har icke givit anledning till anmärkning beträffande de till oss överlämnade revisionshandlingarna, föreningens bokföring , inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltning.

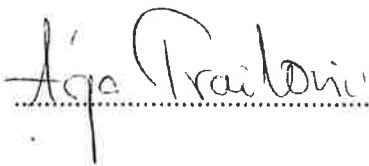
Jag tillstyrker att föreningsstämman.

Faställer den årsredovisningen intagna, av oss påtecknande balansräkningen per 14-12-31

Beviljar: Styrelsenledarmöterna ansvarsfrihet för förvaltningen under den tid Revisionen omfattar, samt

Beslutar: angående resultat i enlighet med styrelsens förslag vilket infattar stadgeenligt fondering.

Eskilstuna den 6/5 2015


.....