

Årsredovisning

för

Brf Årby Nr 3

718000-0395

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Årby Nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

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

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, vilken disponeras som styrelserum.

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

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. 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 1 161 741 (1 172 887) kronor.

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.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-06 bestått av:

Ordinarie	Hans Blomberg	Ordf.
	Stig Fröjdfeldt	
	Arja Trailovic	
	Birgitta Eskman	
	Bertil Rosengren	

Suppleanter Mustafa Tokailat
 Inger Niebuhr

Valda revisorer vid ordinarie stämma.
Ordinarie Leena Aro

Suppleant Bertil Lindström

Valberedning
 Bo Johansson
 Bror Petterson

Styrelsen har under året haft 6 (7) 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.

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.
Under år 2015 genomfördes installation av tak på piskbalkonger.

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 18 115 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 96 250 kronor.
Reparationerna har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 (6) st överlåtelse ägt rum. 0 st andrahandsupplåtelse har ägt rum.
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.
Genomsnittlig avgift per 2015-12-31 uppgår till 492 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 790	2 777	2 699	2 660
Resultat efter finansiella poster (tkr)	594	276	246	144
Soliditet (%)	44	39	35	32
Kassalikviditet (%)	444	369	362	296
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	121	121	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 752	1 631	1 510	1 410
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	492	492	488	473
Lån kronor per kvm bostadsyta	853	874	969	1 021

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 300 255
årets vinst	593 614
	1 893 869
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
i ny räkning överföres	1 643 869
	1 893 869

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 789 955	2 776 590
Övriga rörelseintäkter		2 080	7 118
Summa rörelseintäkter		2 792 035	2 783 708
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 645 584	-1 707 306
Övriga externa kostnader	5	-168 932	-158 905
Personalkostnader	6	-42 762	-43 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 174	-456 526
Summa rörelsekostnader		-2 072 452	-2 366 631
Rörelseresultat		719 583	417 077
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 146	49 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 339	21 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 454	-211 384
Summa finansiella poster		-125 969	-141 032
Resultat efter finansiella poster		593 614	276 045
Resultat före skatt		593 614	276 045
Årets resultat		593 614	276 045

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 135 900	5 326 695
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	69 278	93 657
Summa materiella anläggningstillgångar		5 205 178	5 420 352
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	931 800	756 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		931 800	756 800
Summa anläggningstillgångar		6 136 978	6 177 152
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6	0
Övriga fordringar	10	2 802 548	2 168 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	153 555	151 341
Summa kortfristiga fordringar		2 956 109	2 319 832
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		393 563	562 949
Summa kassa och bank		393 563	562 949
Summa omsättningstillgångar		3 349 672	2 882 781
SUMMA TILLGÅNGAR		9 486 650	9 059 933

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		517 873	517 873
Yttre reparationsfond		1 751 963	1 630 963
Summa bundet eget kapital		2 269 836	2 148 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 300 255	1 145 210
Årets resultat		593 614	276 045
Summa fritt eget kapital		1 893 869	1 421 255
Summa eget kapital		4 163 705	3 570 091
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 568 716	4 709 656
Summa långfristiga skulder		4 568 716	4 709 656
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		123 240	99 640
Leverantörsskulder		72 410	74 055
Skatteskulder		6 322	7 192
Övriga skulder		209 784	239 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	342 473	360 296
Summa kortfristiga skulder		754 229	780 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 486 650	9 059 933
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	42 171	42 192
Årsavgifter bostäder	2 709 384	2 695 998
Kabel-TV / Internet	38 400	38 400
Övriga ersättningar och intäkter	2 080	7 118
	2 792 035	2 783 708

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	18 115	91 399
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	96 250	53 678
	114 365	145 077

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	142 500	154 375
Obligatorisk ventilationskontroll	0	39 438
Besiktning / Serviceavtal	31 246	30 176
Yttre skötsel / Snöröjning	26 303	17 975
Fastighetsel	135 431	158 535
Uppvärmning	400 606	355 288
Vatten	212 712	214 752
Sophämtning	110 838	110 839
Fastighetsförsäkring	80 374	90 830
Avgälder, arrenden och avgifter	239 886	242 001
Kabel-TV / Internet	50 684	49 460
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	100 640	98 560
	1 531 220	1 562 229

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	19 962	21 088
Förvaltningsarvode	116 341	111 720
Övriga externa tjänster/kostnader	8 164	9 942
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 466	16 155
	168 933	158 905

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	39 999	39 999
Sociala avgifter	2 763	3 895
	42 762	43 894

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 649 058	11 649 058
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	412 500	412 500
Ingående anskaffningsvärden mark	625 000	625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 686 558	12 686 558
Ingående avskrivningar	-7 359 863	-6 986 135
Årets avskrivningar	-190 795	-373 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 550 658	-7 359 863
Utgående redovisat värde	5 135 900	5 326 695
Taxeringsvärden byggnader	29 054 000	29 054 000
Taxeringsvärden mark	11 066 000	11 066 000
	40 120 000	40 120 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 460	316 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 460	316 460
Ingående avskrivningar	-222 803	-198 424
Årets avskrivningar	-24 379	-24 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 182	-222 803
Utgående redovisat värde	69 278	93 657

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	2 701	325 000	325 000	323 196
		931 800	931 800	923 196

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	646	635
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 801 902	2 167 856
	2 802 548	2 168 491

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 697	73 492
Förutbetald kabel-TV	12 374	12 365
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 484	65 484
	153 555	151 341

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	517 873	1 630 963	1 145 210	276 045
Disposition av föregående års resultat:		121 000	155 045	-276 045
Årets resultat				593 614
Belopp vid årets utgång	517 873	1 751 963	1 300 255	593 614

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	4,06	2016-03-30	1 709 936	1 727 656
Stadshypotek AB	1,86	2020-09-30	504 020	529 540
Stadshypotek AB	1,87	2020-03-01	2 478 000	2 552 100
			4 691 956	4 809 296
Kortfristig del av långfristig skuld			-123 240	-99 640

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 075 756 kronor.

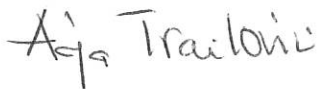
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	11 570	11 690
Förskottsbetalda hyror och avgifter	181 831	186 171
Upplupna vatten avgifter	31 883	36 837
Upplupna uppvärmningskostnader	45 695	51 653
Upplupna elavgifter	13 052	13 953
Upplupna renhållningsavgifter	58 442	59 992
	342 473	360 296

Eskilstuna 2016- 03 - 08


Hans Blomberg


Stig Fröjdfeldt


Arja Trailovic


Birgitta Eskman


Bertil Rosengren

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Årby nr 3

Efter granskning av räkenskaper och förvaltning av Bostadsrättsföreningen Årby nr 3 avseende verksamhetsåret 2015 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 15-12-31

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.....^{15/4}..... 2016

Julia Aro

.....