

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2005-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ola Magnus Gustav Cewers	Ordförande
Emma Johanna Stefansdotter Bolin	Ledamot
Petra Cecilia Larsson	Ledamot
Johan Lundgren	Ledamot
Kristina Olsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anette Stolt

Ordinarie Extern

Malmö Redovisningskonsulter AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alen 1	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

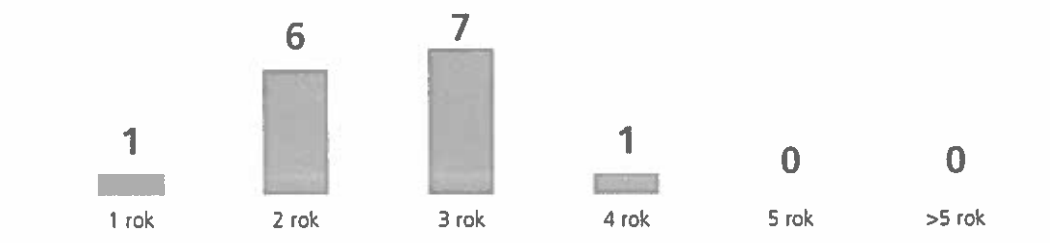
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 088 m², varav 1 088 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Källarrum 1	Används som styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Reparation av båda hissar	2014
Byte av värmepump, varmvatten	2013
Reparation av båda hissar	2013

Planerat underhåll	År
Genomgång värmesystem	2016
Tak och fasad	2018
Renovering av hissar	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

- Två trädgårdsdagar har hållits under året
- Föreningens medlemmar har under året fortsatt att hjälpas åt med trappstädning, snöskottning samt gräsklippning
- Glöggmingel hölls för föreningens medlemmar under december

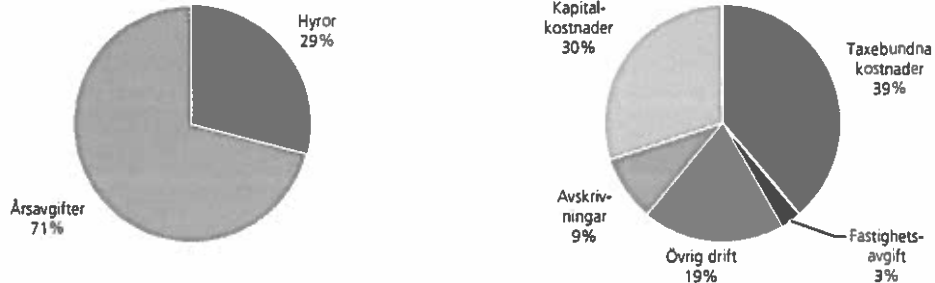
Föreningens ekonomi

- Styrelsen kommer under året att sätta upp en flerårsbudget och i samband med detta revidera den underhållsplan som ligger
- För tillfället ligger föreningens samtliga lån på rörlig tre månaders ränta, styrelsen kommer givet ränteläget låta dessa ligga kvar rörligt tills förändring sker
- Föreningen har idag tre lägenheter som upplåtes med hyresrätt. Under året har en grov uppskattning av marknadsvärdet gjorts till 4,5MSEK av dessa lägenheter och ses som ett "dolt" kapital som föreningen har. Föreningen avser sälja dessa lägenheter till marknadsmässiga priser den dagen då någon hyresgäst flyttar.
- Föreningen avser finansiera kommande reparationer och underhåll med den kassa som för närvarande finns.
- Hyreshöjning görs för de tre hyreslägenheterna i föreningen om 1% from 2016-01-01.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 203 348	1 046 855
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	893 966	889 956
Finansiella intäkter	6 739	12 552
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 368
Ökning av kortfristiga skulder	18 672	0
	919 377	914 876
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	394 930	446 252
Finansiella kostnader	192 286	242 132
Ökning av kortfristiga fordringar	3 396	0
Minskning av långfristiga skulder	45 586	42 081
Minskning av kortfristiga skulder	0	27 918
	636 198	758 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 486 527	1 203 348
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	283 179	156 493

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

- Styrelsen har under året börjat revidera de underlag som finns för systematiskt brandskyddsarbete och detta arbete kommer fortgå och slutföras under 2016
- Cykelförråden i fastigheten har rensats på gamla cyklar under året
- Äppelträd planterades på gården under en av föreningens trädgårdsdagar samt uppsättning av pallkragar för odling

Händelser efter året

- Under året har upphandling gjorts för indragning av fiber i fastigheten för tv, telefoni och bredband. Bredbandsbolaget valdes som leverantör och installationen påbörjas under februari för att förväntas vara klart för drift 1/4 2016. Huset kommer då ha ett eget fastighetsnät med uttag i respektive lägenhet. För bostadsrätterna i huset avses delar eller hela den månadskostnad som abonnemanget avser inkluderas i nuvarande avgifter. Givet en undersökning som styrelsen gjorde kommer faktiska kostnad för boende minska då fiberlösningen är betydligt bättre och billigare än nuvarande möjliga alternativ (ADSL eller 3G/4G).
- Under året har styrelsen tittat på att göra en översyn av värmesystemet för att sänka värmekostnaderna. Offerter har tagits in för att välja leverantör, som förväntas ske under första halvåret 2016. Arbetet planeras ske under 2016. Denna översyn kommer även omfatta byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer i huset, vilket egentligen var planerat att genomföras under 2015. Förhoppningen är att denna åtgärd skall ge en kraftig besparing av husets värmekostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	720	720	701
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 155	1 131	1 071	1 099
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 475	10 527	10 575	10 619
Elkostnad/m ² totalyta	35	31	39	39
Värmekostnad/m ² totalyta	136	110	144	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	39	31	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	177	223	284	325
Soliditet (%)	52	51	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	256	157	94	36
Nettoomsättning (tkr)	894	888	875	865

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 088 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	255 962
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-575 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 046
summa balanserat resultat	-354 924

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-354 924

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	893 546	887 694
Övriga rörelseintäkter	Not 2	420	2 262
Summa rörelseintäkter		893 966	889 956
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-336 699	-383 217
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 231	-60 036
Personalkostnader	Not 5	-4 000	-3 000
Avskrivningar	Not 6	-57 527	-57 527
Summa rörelsekostnader		-452 457	-503 779
RÖRELSERESULTAT		441 509	386 177
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 739	12 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 286	-242 132
Summa finansiella poster		-185 547	-229 580
ÅRETS RESULTAT		255 962	156 597

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	17 841 345	17 898 871
Summa materiella anläggningstillgångar	17 841 345	17 898 871
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 841 345	17 898 871
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	647 622	367 693
Summa kortfristiga fordringar	647 622	367 693
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	842 377	835 731
Summa kassa och bank	842 377	835 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 489 999	1 203 424
SUMMA TILLGÅNGAR	19 331 344	19 102 296

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 895 868	9 895 868
Fond för yttre underhåll	Not 10	456 359	421 313
Summa bundet eget kapital		10 352 227	10 317 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-610 886	-732 437
Årets resultat		255 962	156 597
Summa fritt eget kapital		-354 924	-575 840
SUMMA EGET KAPITAL		9 997 303	9 741 341
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 138 177	9 187 535
Summa långfristiga skulder		9 138 177	9 187 535
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	48 000	44 228
Leverantörsskulder		27 749	24 304
Skatteskulder		18 645	18 255
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	101 470	86 632
Summa kortfristiga skulder		195 864	173 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 331 344	19 102 296
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	11 926 000	10 926 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till lanspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	631 800	631 800
	Hyror bostäder	237 672	232 575
	Hyror lokaler	6 000	6 000
	Hyror parkering	15 000	14 250
	Kabel-TV intäkter	3 060	3 060
	Öresutjämning	14	9
		893 546	887 694
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	420	2 262
		420	2 262

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	1 616	0
	Hissbesiktning	1 635	1 595
	Gemensamma utrymmen	675	194
	Gård	4 167	4 503
	Serviceavtal	32 226	38 040
	Förbrukningsmateriel	1 966	2 534
	Fordon	922	0
		43 206	46 866
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	4 780
	Sophantering/återvinning	1 804	1 804
	Källare	0	3 125
	Lås	725	0
	VVS	0	1 961
	Hiss	0	51 371
		2 529	63 041
	Taxebundna kostnader		
	El	38 052	33 920
	Värme	147 425	119 781
	Vatten	36 454	42 092
	Sophämtning/renhållning	27 310	25 975
		249 241	221 768
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	8 294	14 799
	Kabel-TV	14 784	18 488
		23 078	33 287
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 645	18 255
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	336 699	383 217
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	0	125
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	11 250
	Föreningskostnader	672	3 394
	Styrelseomkostnader	2 000	2 272
	Fritids- och trivselkostnader	1 432	0
	Förvaltningsarvode	40 992	39 952
	Administration	1 635	3 043
		54 231	60 036
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	4 000	3 000
		4 000	3 000

Not 6		2015	2014
AVSKRIVNINGAR			
	Byggnad	57 527	57 527
		57 527	57 527

Not 7		2015-12-31	2014-12-31
BYGGNADER OCH MARK			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	18 422 350	18 422 350
	Utgående anskaffningsvärde	18 422 350	18 422 350
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-523 479	-465 952
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 527	-57 527
	Utgående avskrivning enligt plan	-581 005	-523 479
Planenligt restvärde vid årets slut		17 841 345	17 898 871
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 917 047	6 917 047
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	2 882 000	2 882 000
		11 682 000	11 682 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	11 682 000	11 682 000
		11 682 000	11 682 000

Not 8		2015-12-31	2014-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
	Skattekonto	77	76
	Klientmedel hos SBC	644 150	367 617
	Forordningar	3 395	0
		647 622	367 693

Not 9		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	0	0	8 986 419
	Upplåtelseavgifter	0	0	909 449
	Fond för yttre underhåll	35 046	0	421 313
	S:a bundet eget kapital	35 046	0	10 317 181
Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-35 046	156 597	-732 437
	Årets resultat	255 962	-156 597	156 597
	S:a ansamlad förlust	220 916	0	-575 840
	S:a eget kapital	255 962	0	9 741 341

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	421 313	386 267
	Reservering enligt stadgar	35 046	35 046
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	456 359	421 313

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,880 %	2 501 302	2 514 621	Rörligt
	SBAB	2,080 %	2 950 735	2 964 563	Rörligt
	SBAB	1,930 %	2 935 758	2 950 735	Rörligt
	SBAB	2,100 %	798 382	801 844	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		9 186 177	9 231 763	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 000	-44 228	
			9 138 177	9 187 535	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 946 177 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	7 000	3 000
	Ränta	14 701	18 016
	Förutbetalda hyror och avgifter	79 769	65 616
		101 470	86 632

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 17 / 3 2016



Ola Magnus Gustav Cewers
Ordförande



Emma Johanna Stefansdotter Bolin
Ledamot



Petra Cecilia Larsson
Ledamot



Johan Lundgren
Ledamot



Kristina Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2016



Anette Stolt
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alen 1,
organisationsnummer 769612-8060

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Alen 1 för tiden 150101-151231. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på något annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 17 mars 2016

Anette Stolt