

# Årsredovisning

för

## BRF Anderbo, Nyköping

716402-0948

Räkenskapsåret

2015

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter & ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF Anderbo, Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

### Verksamhet

Fastighetsskötseln har utförts av föreningens medlemmar. Under året har bl.a. viss service skett på föreningens värmeanläggningar samt en åtgärd avseende fuktskadat golv. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens försäkring ingår även bostadstillägget för medlemmarna.

Föreningen har sedan tidigare tecknat avtal om snöröjning och halkbekämpning med Fjellskärs Gård AB.

Styrelseordförande har ansvarat för föreningens aviseringar och betalningar. Kopparsund och Söner AB bistår föreningen med den ekonomiska förvaltningen.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till XXst (fg år 20st), fördelat på 16st bostadsrätter.

### Styrelsen

#### Ordinarie ledamöter

Ordförande	Carita Korpinen
Sekreterare	Maria Guy
Ledamot	Petra Jonaeson Shahin
Ledamot	Anncharlotte Johansson
Ledamot	Johanna Olin
Ledamot	Carolina Cronhielm
Suppleant	Matilda Töllborg

Revisor Kristina Andersson

Valberedning Tina Ringström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat en (två) lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit XX (sju) stycken protokollförda sammanträden, samt en ordinarie föreningsstämma.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Anderbo 1:6, Nyköpings kommun
Adress:	Tegelvägen 1A-1S (5st huskroppar)
Byggår:	1987
Taxeringsvärde:	7.706.000kr, varav byggnadsvärde 5.570.000kr
Total boyta:	1.524m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	5.929m <sup>2</sup>
Lägenheter:	16st, varav 12st 4rok, 2st 3rok, samt 2st 2rok
Parkeringsplatser:	32st, varav 16st garageplatser.

## Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planerats.

År	Åtgärd
2012	Byte vägg på garagelänga
2012	Utbyte 1st frånluftsvärmepump
2013	Utbyte panel samlingslokal
2013	Asfaltering på innegård
2013-	Utbyte 1st värmepump per år
2016	Asfaltering parkeringsplatser
2017	Utbyte lyktor till stolpbelysningar
2018	Utbyte/genomgång av garageportar

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	966	964	933	956
Resultat efter finansiella poster	239	198	111	98
Balansomslutning	10 457	10 545	10 692	10 750
Soliditet (%)	12,0	9,6	7,6	6,5
Årsavgift/boyta (kr/m <sup>2</sup> )	633	632	611	626
Lån/boyta (kr/m <sup>2</sup> )	5 988	6 196	6 403	6 518
Räntekostnad/årsavgift (%)	28	35	45	45

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Föreningen har fortsatt sin starka amortering av lån för att minska sin räntekänslighet. Detta tillsammans med den fördelaktiga räntemarknaden och aktiv förhandling med banker har gjort att föreningens räntekostnader under 2015 minskat med 63tkr i jämförelse med 2014. Föreningen uppvisar ett resultat efter fondering till yttre underhållsfond om plus 94tkr. Styrelsen bedömer att avgiftsnivåerna bör ligga kvar oförändrade under 2016 för att beakta outrett eventuellt ackumulerat fonderingsbehov samt möjliggöra amorteringar av lån för att förbättra föreningens långsiktiga ekonomi.

Under 2016 kommer slutamortering ske av lån från Venarn. I samband med detta kommer ökning ske av amortering av SBAB lån, vilket i sin tur resulterar i bättre räntevillkor för kvarvarande lån hos SBAB.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 774
årets vinst	238 699
	<b>255 473</b>
disponeras så att	
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	144 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
i ny räkning överföres	110 873
	<b>255 473</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
Nettoomsättning		965 592	963 824
Övriga rörelseintäkter		300	0
		<b>965 892</b>	<b>963 824</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	1	-335 064	-311 016
Personalkostnader	2	-30 975	-30 974
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-91 425	-91 425
		<b>-457 464</b>	<b>-433 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>508 428</b>	<b>530 409</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266	436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 995	-333 038
		<b>-269 729</b>	<b>-332 602</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>238 699</b>	<b>197 807</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>238 699</b>	<b>197 807</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>238 699</b>	<b>197 807</b>

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

10 253 793

10 345 218

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

2 727

0

Övriga fordringar

359

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 434

13 761

**14 520**

**13 761**

*Kassa och bank*

188 516

185 858

**Summa omsättningstillgångar**

**203 036**

**199 619**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 456 829**

**10 544 837**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		480 180	480 180
Fond för yttre underhåll		514 972	370 372
		<b>995 152</b>	<b>850 552</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 774	-36 433
Årets resultat		238 699	197 807
		<b>255 473</b>	<b>161 374</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 250 625</b>	<b>1 011 926</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Skulder till kreditinstitut	6	8 846 560	9 125 874
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	279 314	316 480
Aktuella skatteskulder		0	7 962
Övriga skulder		0	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	80 330	82 473
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>359 644</b>	<b>407 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 456 829</b>	<b>10 544 837</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	8	12 110 000	12 110 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	126år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10år

#### Fond för yttre underhåll

Fondering av medel för framtida underhåll sker from bokslutet 2012 enligt underhållsplan. Nyttjande av fond för yttre underhåll sker med medel som fonderats för utfört planlagt underhåll. Omföring till och nyttjande av fond för yttre underhåll sker via omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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



## Noter

### Not 1 Övriga externa kostnader

	2015	2014
El för drift	14 627	17 469
Vatten/avlopp	89 112	77 145
Snöröjning/städ/renhållning	23 438	14 895
Rep & underhåll	42 353	49 823
Planerat rep och underhåll	0	0
Fastighetsförsäkring	33 657	31 957
Fastighetsavgift	57 795	60 030
Redovisning, revision & konsulttjänster	29 179	25 091
Kostn vägsamfällighet	18 000	18 000
Övrigt	26 903	16 606
	<b>335 064</b>	<b>311 016</b>

### Not 2 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	24 475	24 474
Sociala avgifter	6 500	6 500
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>30 975</b>	<b>30 974</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	11 905 894	11 905 894
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 905 894</b>	<b>11 905 894</b>
Ingående avskrivningar	-1 560 676	-1 469 251
Årets avskrivningar	-91 425	-91 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 652 101</b>	<b>-1 560 676</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 253 793</b>	<b>10 345 218</b>
Bokfört värde byggnader	9 928 793	10 020 218
Bokfört värde mark	325 000	325 000
	<b>10 253 793</b>	<b>10 345 218</b>

#### Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	480 180	370 372	-36 433	197 807
Disposition av föregående års resultat:		144 600	53 207	-197 807
Årets resultat				238 699
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>480 180</b>	<b>514 972</b>	<b>16 774</b>	<b>238 699</b>

#### Not 5 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
	625 920	588 754
	<b>625 920</b>	<b>588 754</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
	8 220 640	8 537 120
	<b>8 220 640</b>	<b>8 537 120</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB 1977095 8	3,58	2 335 000	2 335 000
SBAB 1977104 0	1,88	2 150 040	2 242 520
SBAB 1977102 4	3,97	2 335 000	2 335 000
SBAB 1977088 5	1,65	2 183 000	2 207 000
AB Venarv 20026537	2,25	122 834	322 834
		<b>9 125 874</b>	<b>9 442 354</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		279 314	316 480

Av total skuld på 9.125.874kr så kommer 279.314kr amorteras under 2015, varav 122.834kr amorteras på lån från Venarv.

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	0	-2 453
Förutbetalda årsavgifter	-65 330	-60 037
Övriga förutbetalda/upplupna kostnader	-15 000	-19 982
	<b>-80 330</b>	<b>-82 472</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2015-12-31	2014-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Uttaga fastighetsinteckningar	12 110 000	12 110 000
Varav i eget förvar	0	0
	<b>12 110 000</b>	<b>12 110 000</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2), att aktuella redovisningsnummer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

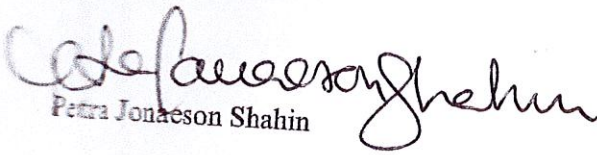
Nyköping




Carita Korpinen



Maria Guy



Petra Jonaason Shahin



Anncharlotte Johansson



Johanna Olin



Carolina Cronhielm

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats



Kristina Andersson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
BRF Anderbo, Nyköping  
Org.nr: 716402-0948

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Anderbo för räkenskapsåret 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsrevisionen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledarmöter ansvarsfrihet i räkenskapsåret.

Svalsta den 3 april 2016

Tina Andersson

Av föreningen vald revisor