

Brf Anisen

Org nr 769612-2436

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10



Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Anisen, 769612-2436, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Anisen är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2005. Föreningen äger fastigheten Anisen 1 med adresserna Studievägen 17-25 och Salviavägen 2 i Örebro, med därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 mars 2005.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-07 därpå följande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning.

Ulf Hallenius	Ordförande	
David Hildingsson	Vice ordförande	sekr fr.o.m. 18 nov
Anna Kremel	Sekreterare	sekr t.o.m.17 nov, kvar som ledamot
Thomas Eriksson	Ledamot	
Alex Rojal	Ledamot	
Khanda Sardar	Suppleant	
Martin Ekelöf	Suppleant	
Jenny Landén	Suppleant	
Tobias Broström	Suppleant	

Samtliga ledamöter är valda t.o.m stämman år 2016.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 st (7) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.

Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.

Revisorer

Extern revisor Åsa Axell med Christina Cederlöf som suppleant, båda BoRevision AB.

Valberedning

Staffan Brunn och Mathias Pettersson 

Byggnader

Byggnaderna uppfördes år 2006 och består av 3 huskroppar med 53 st lägenheter. På fastigheten finns en parkeringsanläggning med 19 st carportar och 34 p-platser.

Total boyta	5 061 m ²
Fastighetens areal	5 560 m ²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8 st
3 rum och kök	17 st
4 rum och kök	23 st
5 rum och kök	5 st

Byggnaderna är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår s.k. bostadsrättstillägg.

Fastighetsavgift/-skatt

Brf Anisen betalar halv fastighetsavgift med f.n. 622 kr per lägenhet på bostadsdelen under åren 2013-2017. Fr.o.m. år 2018 blir fastigheten beskattad med full avgift.

För carportsbyggnaden som taxeringsmässigt räknas som lokal betalas 1 % skatt på taxeringsvärdet.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	fastighetsskötsel, teknisk förvaltning ekonomisk förvaltning
Kone AB	service på hissar
E.on	el och fjärrvärme
Örebro Kommun	vatten och avfall
IL Recycling AB	avfall
Telia Sonera AB	hisslarm, porttelefon
Comhem	kabel-TV

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett resultat på 86 tkr. Kostnaderna för värme och räntor blev lägre än budgeterat och även lägre än föregående år.

Ränteförhandling med Swedbank har under året skett på ett av lånen. Vid omsättningen i oktober amorterades 500 tkr och ny ränta blev 1,76%. Även i januari 2015 gjordes en extra amortering på det rörliga lånet med 500 tkr. Lånen amorteras i fortsättningen med drygt 1 % av skuldbeloppet.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. *Max*

Avsättning har i bokslutet för år 2015 gjorts med 151 tkr, vilket motsvarar 0,3 % av fastighetens byggnadstaxeringsvärde, lägsta belopp enligt föreningens stadgar.
Utfört underhåll under år 2015 består av målning av takfoten på byggnaderna samt viss bättring av fasadputs till en kostnad av sammanlagt 138 tkr.
För år 2015-2021 finns målning av hänggrännor, stuprör, carportar och balkongräcken upptaget.
Total kostnad enligt underhållsplanen de närmaste 10 åren är ca 800 tkr.
Radonmätning har genomförts i byggnaderna, värdena var normala och godkända.
Rasskydd på taken över carportarna har satts upp av två medlemmar i föreningen.
En ny bänk har inköpts och placerats ut på gården vid Studievägen 17-21.
Avtalet med Com Hem har omförhandlats till ca. hälften av tidigare kostnad.
Avtal har tecknats mellan Brf Anisen och nya grannen på fastigheten Anisen 4 gällande garagebyggnaden.
Under rubriken reparationer i resultaträkningen ingår byte av felaktiga energimätare i lägenheterna med 67 tkr. Detta har förutom självriskan ersatts av försäkringsbolaget, se övriga intäkter.

Årsavgifter och hyror

Ingen höjning skedde av årsavgifterna under 2015. Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade från år 2015 till år 2016. Genomsnittlig årsavgift efter den senaste höjningen är 685 kr per kvm. Ingen höjning har gjorts för p-platser/carportar.
Föreningen har kollektivt elavtal med elleverantören och individuell mätning av elförbrukningen för varje lägenhet. Förbrukningen predebiteras varje månad och regleras en gång per år eller vid avflyttning. Debiterat pris under 2015 har varit 1:20 per Kwh totalt inkl moms, energiskatt och nätavgift.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 79 (78) medlemmar.

Under året har 4 st (3) överlåtelse skett varav en genom gåva.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Styrelsen har tagit beslut om att höststädningen av trapphusen även i fortsättningen kommer att genomföras av medlemmarna under september månad, där varje trappuppgång bestämmer tidpunkten.

Årets gårdsfest i slutet av augusti ordnades som vanligt av Alex Rojal. Detta blev mycket uppskattat av alla närvarande. Ett stort tack till honom och till Kerstin Rojal, som stod för matlagningen och till Jan Mustell som stod för underhållet.

Inför verksamhetsåret 2016 hoppas styrelsen på att medlemmarna kommer med idéer och förslag så att vi kan hålla kostnaderna på en rimlig nivå. *Åke*

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	3 798	3 822	3 770	3 730	3 619
Resultat efter finansiella poster	tkr	86	-371	17	-67	154
Balansomslutning	tkr	101 996	103 523	104 727	105 086	105 232
Årsavgift/kvm bostadsyta	kr	685	685	665	665	635
Lån/kvm bostadsyta	kr	10 041	10 348	10 501	10 555	10 609
Elkostn/kvm bostadsyta	kr	40	44	47	45	51
Värmekostn/kvm bostadsyta	kr	93	94	97	95	88
Likviditet	%	96	111	204	193	215
Soliditet	%	49	49	48	48	48

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	-5 907
Överföring till underhållsfond enl stadgarna	-151 000
Ianspråktagande ur fonden, årets underhåll	138 094
Årets resultat	85 594
kronor	66 781

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	66 781
kronor	66 781

aae

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 798 137	3 821 924
Övriga intäkter		57 846	-
Summa rörelseintäkter		3 855 983	3 821 924
Rörelsekostnader			
Drifts- Fastighetskostnader	2	-1 588 967	-1 415 459
Övriga rörelsekostnader	3	-41 197	-29 347
Personalkostnader och arvoden	4	-80 371	-63 691
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	5, 6	-925 406	-915 369
Summa rörelsekostnader		-2 635 941	-2 423 866
Rörelseresultat		1 220 042	1 398 058
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		379	10 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 134 827	-1 780 076
Summa finansiella poster		-1 134 448	-1 769 540
Resultat efter finansiella poster		85 594	-371 482
Årets resultat		85 594	-371 482

RAV

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	100 598 462	101 513 830
Inventarier	6	40 152	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>100 638 614</u>	<u>101 513 830</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>100 638 614</u>	<u>101 513 830</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		213	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 578	106 085
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>41 791</u>	<u>106 135</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	8	-	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 315 980	702 602
Summa omsättningstillgångar		<u>1 357 771</u>	<u>2 008 737</u>
Summa tillgångar		<u>101 996 385</u>	<u>103 522 567</u>

ax

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 500 000	49 500 000
Fond för yttre underhåll		882 535	869 629
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 382 535	50 369 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 813	365 575
Årets resultat		85 594	-371 482
<i>Summa fritt eget kapital</i>		66 781	-5 907
Summa eget kapital		50 449 316	50 363 722
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	50 136 250	51 318 750
Summa långfristiga skulder		50 136 250	51 318 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	682 500	1 050 000
Leverantörsskulder		115 356	136 042
Aktuella skatteskulder		2 507	3 438
Övriga skulder		33 317	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	577 139	650 615
Summa kortfristiga skulder		1 410 819	1 840 095
Summa eget kapital och skulder		101 996 385	103 522 567
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Inventarier	20%

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.e.x avkastning på vissa placeringar. *Rax*

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hysesint garage/p-platser	172 800	172 800
Årsavgifter bostäder	3 468 936	3 468 936
Hyses-/avg.bortfall parkering	-2 200	-3 400
El, beräknad debitering	190 800	190 800
El deb efter avläsning	-32 199	-8 601
Övriga intäkter	-	1 389
	<u>3 798 137</u>	<u>3 821 924</u>

Not 2 Drifts- Fastighetskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Städkostnad	10 000	10 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 625	66 641
Hissbesiktning	8 148	7 870
Hisservice	35 032	34 286
Snöröjning	54 587	41 300
Rep bostäder	-	7 650
Rep gemens utrymmen	100 548	17 376
Rep hissar	11 735	10 778
Underh gemens utrymmen	138 094	-
Fastighetsel	202 651	220 513
Fjärrvärme	471 535	476 141
Vatten	72 176	69 352
Sophämtning	84 550	81 661
Fastighetsförsäkringar	43 763	40 655
Kabel-TV	37 102	57 292
Fastighetsavgift/skatt	39 793	39 131
Telefon	12 028	9 213
Förvaltningsarv grundavtal	225 600	225 600
	<u>1 588 967</u>	<u>1 415 459</u>

ave

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Förvaltningskostnader, interna	12 924	6 250
Förbrukningsinventarier	1 507	-
Förbrukningsmaterial	938	1 624
Revisionsarvoden	10 125	9 875
Övriga förvaltningskostnader	4 275	8 545
Bankkostnader	2 878	3 053
Övriga externa tjänster	8 550	-
	<u>41 197</u>	<u>29 347</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Ersättning sammanträden	36 825	27 530
Ersättning övr. arbete	9 750	5 180
Arb.givaravg löner/ersätt	13 796	10 981
	<u>80 371</u>	<u>63 691</u>

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Medlemmar i styrelsen har utöver styrelsearvode erhållit ersättning per timma för reparationsarbeten m.m. Alla ersättningar är beslutade av
föreningsstämman. 

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	104 400 000	104 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 400 000	104 400 000
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 886 170	-1 970 801
Årets avskrivningar	-915 368	-915 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 801 538	-2 886 170
Redovisat värde	<u>100 598 462</u>	<u>101 513 830</u>
Varav redovisat värde mark	17 300 000	17 300 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 476 000	50 476 000
Taxeringsvärde mark	9 812 000	9 812 000
	<u>60 288 000</u>	<u>60 288 000</u>
Bostäder	59 600 000	59 600 000
Lokaler (carportarna)	688 000	688 000

Not 6 Inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Nyanskaffningar	50 190	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 190	0

0
ack

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivningar	-10 038	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 038	0
Redovisat värde	40 152	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	34 036	32 418
Upplupna ränteintäkter	-	1 261
Förutbetalt Comhem	7 542	14 494
Förutbetald förvaltn.arvode	-	56 400
Förutbet telekostn hiss	-	1 512
Summa	41 578	106 085

Not 8 Kortfristiga placeringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fasträntekonto Swedbank		
Anskaffningsvärde	-	1 200 000
Summa	0	1 200 000

Not 9 Kassa och bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Företagskonto Swedbank	1 315 980	702 402
Placeringskonto Swedbank	-	200
	1 315 980	702 602

Q
Q

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2014-12-31	36 790 000	12 710 000	869 629	365 575	-371 482
Vinstdisposition enligt stämmobeslut				-371 482	371 482
Avsättning under året enligt stadgar			151 000	-151 000	
Årets uttag motsv årets underhåll			-138 094	138 094	
Årets resultat					85 594
Eget kapital 2015-12-31	36 790 000	12 710 000	882 535	-18 813	85 594

Medlemsinsatser = insatskapital + upplåtelseavgifter

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	2,06	2019-09-25	275 000	27 225 000
Swedbank Hypotek	1,76	2020-10-23	132 500	13 250 000
Swedbank Hypotek	1,063	rörligt	275 000	10 343 750
Totalt			682 500	50 818 750

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 47 406 tkr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	148 629	241 815
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	290 634	275 226
Upplupen kostnad fjärrvärme	75 085	84 813
Upplupen kostnad el	28 069	32 573
Upplupen kostnad renhållning	3 751	2 956
Upplupen kostnad övrigt	-	4 631
Återbetaln el till brh	30 971	8 601
Summa	<u>577 139</u>	<u>650 615</u>

axe

Örebro 2016 - 03 - 01



Ulf Hallenius
Ordförande



David Hildingsson
Vice ordförande



Anna Kremel
Ledamot

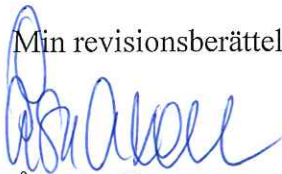


Alex Rojal
Ledamot



Thomas Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03 - 03



Åsa Axell
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Anisen, org.nr 769612-2436

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Anisen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Anisen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 3 mars 2016



Åsa Axell
BoRevision AB