

Brf Aldebaran
Org nr 794700-3518

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Aldebaran får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Aldebaran 12, bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1968-05-27 och den ekonomiska planen registrerades 1970. Fastigheten är belägen på Kanalgatan 23-25 och Lasarettsvägen 18-20 i Skellefteå. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 40 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt, varav 2 är uthyrda. På fastigheten finns även 35 garage och 2 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kokvrå,
8 st 2 rum och kök,
21 st 3 rum och kök,
3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 760 m² enligt taxeringsbesked

Total lokalyta inkl. garage: 920 m² enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av RentAv Städ & Miljövård AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Peab Sverige AB.

Vicevärd för föreningen har till och med oktober varit Rolf Berglund. Från och med 1 november har Ulf Dahl varit vicevärd.

Från och med 2014 har föreningen avtal med Telecom3 om internetuppkoppling.

Fastighetens tekniska status

Tidigare underhållsåtgärder: Fönsterbyten (1993), installation bredband (2002), byte stammar och renovering badrum samt nytt värmesystem (2004), byte reglercentral för värmen (2007), byte lägenhetsdörrar (2010), renovering trapphus (2011), byte av hängrännor (2012).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll för ca 55 000 kr och periodiskt underhåll för 15 000 kr utförts. Det periodiska underhållet består av kostnaden för utbyte av dilfog gårdsbjälklag.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-06-01 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Olofsson Joakim Vinevall Barry Rudholm Niklas Larsson	Ledamot, ordförande (avgått 2015-11-09) Ledamot, vice ordförande (ordförande fr o m 2015-11-10) Ledamot, sekreterare Ledamot, vice sekreterare
Suppleant	Åsa Berg Paulina Holmgren Daniel Löfbom	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings precewaterhouseCoopers AB
Valberedning	Veronica Johansson (sammanställande) Tommy Granstedt Carina Dahl

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-24.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 874	1 872	1 850		
Resultat efter finansiella poster	tkr	248	188	230		
Kassalikviditet	%	143	88	168	128	96
Soliditet	%	27	24	21		
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	624	624	624	624	624
Driftskostnader per kvm	kr	277	289	247	278	300
Fastighetslån per kvm	kr	1 726	1 782	2 031	2 081	2 131
Genomsnittlig skuldränta	%	3,27	3,80	4,32	4,42	5,00
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		417 091
Årets resultat		247 954
	kronor	665 045

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering		49 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		31 000
Balanseras i ny räkning		585 045
	kronor	665 045

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 873 763	1 872 539
Övriga rörelseintäkter		0	33 231
Summa rörelseintäkter		1 873 763	1 905 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 021 039	-1 064 685
Övriga externa kostnader		-105 673	-98 975
Personalkostnader	4	-31 165	-30 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 214	-257 214
Summa rörelsekostnader		-1 415 091	-1 451 050
Rörelseresultat		458 672	454 720
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67	646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 785	-266 850
Summa finansiella poster		-210 718	-266 204
Resultat efter finansiella poster		247 954	188 516
Årets vinst		247 954	188 516

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 365 386	8 622 600
Summa materiella anläggningstillgångar		8 365 386	8 622 600
Summa anläggningstillgångar		8 365 386	8 622 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		300	0
Övriga fordringar		7 673	7 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 647	63 876
Summa kortfristiga fordringar		71 620	71 482
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	694 750	398 824
Summa kassa och bank		694 750	398 824
Summa omsättningstillgångar		766 370	470 306
Summa tillgångar		9 131 756	9 092 906
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		450 880	450 880
Fond för yttre underhåll		1 338 414	1 258 414
Summa bundet eget kapital		1 789 294	1 709 294
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		417 091	308 575
Årets resultat		247 954	188 516
Summa fritt eget kapital		665 045	497 091
Summa eget kapital		2 454 339	2 206 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 143 204	6 350 916
Summa långfristiga skulder		6 143 204	6 350 916
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	207 712	207 712
Leverantörsskulder		64 061	71 070
Övriga skulder	9	402	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 038	256 421
Summa kortfristiga skulder		534 213	535 605
Summa eget kapital och skulder		9 131 756	9 092 906
Ställda säkerheter	10	9 610 000	9 610 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 2 391 844 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter, 3680 kvm.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	1 724 664	1 724 664
Hyror lokaler	18 429	16 488
Hyror garage	122 400	120 900
Hyror parkeringar	3 600	3 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 670	6 887
Summa	1 873 763	1 872 539

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	54 840	77 694
Periodiskt underhåll	15 000	42 275
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	79 374	74 572
Uppvärmningskostnad	386 071	394 782
Vatten- och avloppsavgifter	114 187	116 662
Elavgifter	51 802	52 254
Renhållning	70 627	79 831
Snöröjning/halkbekämpning	27 252	6 450
Förbrukningsinventarier/materiel	1 521	1 269
Fastighetsförsäkringar	23 702	22 868
TV, bredband och telefoni	143 612	142 979
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	53 050	53 050
Summa	1 021 038	1 064 686

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	13 800	15 000
Vicevärdsarvode	13 350	12 324
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 015	2 852
Summa	31 165	30 176

Föreningen har en vicevärd anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 798 460	11 798 460
Utgående anskaffningsvärde	11 798 460	11 798 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 603 560	-3 346 346
Årets avskrivning	-257 214	-257 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 860 774	-3 603 560
Mark	427 700	427 700
Summa bokfört värde	8 365 386	8 622 600
Taxeringsvärde byggnader	12 758 000	12 758 000
Taxeringsvärde mark	3 502 000	3 502 000
	16 260 000	16 260 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	15 650 000	15 650 000
Lokaler	610 000	610 000

Not 6 Kassa och bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Nordea företagskonto	644 011	348 085
Nordea sparkonto företag	50 739	50 739
Summa	694 750	398 824

Not 7 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	450 880	1 258 413	308 575	188 516	2 206 385
Avsättning till fond för yttre underhåll		80 000	-80 000		
Ianspråktagande av underhållsfond					
Omföring av föregående års resultat			188 516	-188 516	
Årets resultat				247 954	247 954
Belopp vid årets utgång	450 880	1 338 413	417 091	247 954	2 454 339

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	3,93%	96 600	2 833 600	2016-10-30
Stadshypotek	3,15%	74 812	2 344 116	2017-10-30
Nordea	1,90%	36 300	1 173 200	2018-11-21
Summa fastighetslån		207 712	6 350 916	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-207 712	
Summa långfristig del			6 143 204	

Not 9 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalskatt	300	300
Sociala avgifter	102	102
Summa	402	402

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea	2 610 000	2 610 000
Stadshypotek	7 000 000	7 000 000
	<u>9 610 000</u>	<u>9 610 000</u>

Skellefteå 2016-04-29

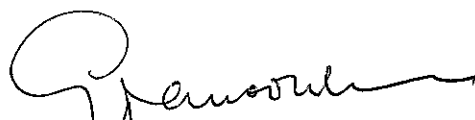

Joakim Vinevall


Barry Rudholm


Niklas Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Aldebaran
org. nr 794700-3518**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aldebaran 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Aldebarans finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aldebaran 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 3 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor