

Årsredovisning

för

Brf AGNE

2014



Anmälningstalong

Avskiljes och lämnas i Gunilla Borins brevlåda senast torsdagen den 26 februari 2015.

Deltar i årsstämman 2015-03-03.

BRF AGNE

Lägenhet nr :

Antal personer :

Namn :

ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med
bostadsrättsföreningen AGNE

Datum: Tisdagen den 3 mars 2015, kl 19:30
Lokal: hemma hos Maud Lindh, vån 3

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
11. Beslut om arvoden för kommande period.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter enligt stadgarna.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Agne
Org nr 778000-0712

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-03-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sven-Gunnar Wall	Ordförande	2015
Maud Lindh	Ledamot	2015
Birgitta Pettersson	Ledamot	2016
Marie Karlsson	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Abraham 3 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 9 lägenheter och 2 garage. Nybyggnadsår 1947, värdeår 1947. Samtliga 9 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 2 garage hyrs ut. Total boyta 618 m². Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Sedan Brf Agne tog över fastigheten har följande underhållsåtgärder vidtagits de senaste tio åren:

- Trapprenovering genomfördes 2005.
- Nya maskiner till tvättstugan 2011.
- Puts och färgarbeten 2012.
- Reparationer och målning av balkonger 2012.
- Tvättutrustningen upprustades 2013.
- Byte garageportar 2014.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Västerås Service & Anläggning AB om fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter årsmötet i april har ett konstituerande styrelsemöte, samt tre styrelsemöten hållits.

Föreningen hade aktivitetsdag i slutet av april då utemiljön iordningsställdes inför sommaren. 1 kg gräsfrö såddes i gräsmattan på entrésidan för att bättra på de slitna delarna.

Byte av garageportar har skett då originaldörrarna var slut. De hade börjat släppa från dörrkarmarna som spruckit varvid dörrarna blivit sneda. På marknaden fanns inte dörrmodeller som passade in i husets gamla stil. I slutet av september sattes de nya specialtillverkade garageportarna in som passar mycket bra in i husets äldre design. Då den gamla mangeln i tvättstugan av hushållsstandard slutat fungera, beslutade styrelsen av köpa in en ny modell av mer slitstark karaktär.

47

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång; Byte av huvudkran för inkommande vatten. Efter att Mälarenergi bytt huvudkran läckte den och det visade sig att de bytt till felaktig modell. Mälarenergi tog inget ansvar för det bytet, men ordförande fick dem att bjuda på en ny kran som föreningen fick betala installationen för.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	344	347	347	330
Resultat efter finansiella poster	tkr	2	64	-129	51
Soliditet	%	37	36	32	38
Likviditet	%	342	308	204	340
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	539	539	539	513
Låneskuld per totala kvm	kr	1 328	1 366	1 403	1 441
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	121	124	119	103

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	330 200
Årets resultat	2 198
	<u>332 398</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	40 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-64 900
I ny räkning balanseras	357 298
	<u>332 398</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	2 198
Dispositioner	24 900
	<u>27 098</u>

Årets resultat efter dispositioner

27 098

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

139 248

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	344 106	347 186
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		344 106	347 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-174 039	-174 062
Periodiskt underhåll	4	-64 900	-8 995
Övriga externa kostnader	5	-27 144	-25 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56 181	-52 105
Summa rörelsekostnader		-322 264	-260 202
Rörelseresultat		21 842	86 984
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	3 421	2 753
Finansiella kostnader		-23 065	-25 896
Summa finansiella poster		-19 644	-23 143
Resultat efter finansiella poster		2 198	63 841
Årets resultat		2 198	63 841
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		2 198	63 841
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		64 900	8 995
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-40 000	-40 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		27 098	32 836

df

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	964 838	995 038
Fastighetsförbättringar	8	119 440	141 346
Inventarier, verktyg och installationer	9	16 300	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 100 578</u>	<u>1 136 384</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 100	1 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 100</u>	<u>1 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 101 678</u>	<u>1 137 484</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 101	2 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 341	6 953
Klientmedel i SHB		281 674	274 190
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>291 116</u>	<u>283 289</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>291 116</u>	<u>283 289</u>
Summa tillgångar		<u>1 392 794</u>	<u>1 420 773</u>

df

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		13 600	13 600
Fond för yttre underhåll		164 148	133 143
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>177 748</u>	<u>146 743</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		330 200	297 364
Årets resultat		2 198	63 841
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>332 398</u>	<u>361 205</u>
Summa eget kapital		<u>510 146</u>	<u>507 948</u>
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		797 433	820 741
Summa långfristiga skulder		<u>797 433</u>	<u>820 741</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 835	27 500
Leverantörsskulder		12 912	8 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 468	56 104
Summa kortfristiga skulder		<u>85 215</u>	<u>92 084</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 392 794</u>	<u>1 420 773</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		1 940 000	1 940 000
Summa ställda säkerheter		<u>1 940 000</u>	<u>1 940 000</u>

df

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad (antal år fr.o.m ny plan 2001)	46 år	Fönster	20 år
Ombyggnad 1	20 år	Bredband	10 år
Kallmangel	5 år	Entrédörrar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	332 856	332 856
Hyror parkering	11 250	13 800
Övriga intäkter	-	530
Brutto	344 106	347 186
Summa nettoomsättning	344 106	347 186

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	29 350	28 026
Reparationer, löpande underhåll	13 594	16 229
Elavgifter	10 297	10 727
Uppvärmning	74 720	76 871

5

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Vatten och avlopp	12 478	10 453
Renhållning	12 775	12 775
Försäkringar	5 549	5 284
Kabel-TV / Internet	2 898	2 807
Övriga fastighetskostnader	1 425	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	10 953	10 890
Summa driftskostnader	<u>174 039</u>	<u>174 062</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Byte Garageport	64 900	-
Tvättutrustning	-	8 995
Summa periodiskt underhåll	<u>64 900</u>	<u>8 995</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	-	220
Revision	8 000	7 400
Föreningsmöten	1 264	-
Ekonomisk och administrativ förvaltning	16 480	16 020
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>27 144</u>	<u>25 040</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 403	2 743
Övriga ränteintäkter	18	10
Summa finansiella intäkter	<u>3 421</u>	<u>2 753</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 926 541	1 926 541
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 926 541	1 926 541
Ingående ackumulerade avskrivningar	-931 503	-901 303
Årets avskrivningar	-30 200	-30 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-961 703	-931 503
Utgående planenligt värde	<u>964 838</u>	<u>995 038</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>964 838</u>	<u>995 038</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 346 000	3 346 000
Taxeringsvärde mark	1 512 000	1 512 000
	<u>4 858 000</u>	<u>4 858 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	4 858 000	4 858 000
	<u>4 858 000</u>	<u>4 858 000</u>

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	481 973	481 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 973	481 973
Ingående ackumulerade avskrivningar	-340 627	-318 722
Årets avskrivningar	-21 906	-21 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-362 533	-340 627
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>119 440</u>	<u>141 346</u>

5

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Årets anskaffningar	20 375	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 375	0
Årets avskrivningar	-4 075	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 075	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>16 300</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	1 064	1 046
Skattefordringar	1 037	1 100
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 101</u>	<u>2 146</u>

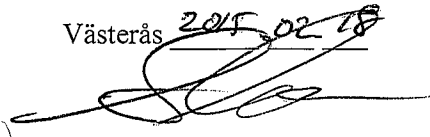
Not 11 Eget kapital

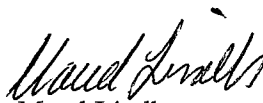
	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	13 600		133 143	297 364	63 841
Reservering till yttre fond			40 000	-40 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-8 995	8 995	
Balansering av föregående års resultat				63 841	-63 841
Årets resultat					<u>2 198</u>
Belopp vid årets utgång	<u>13 600</u>	0	<u>164 148</u>	<u>330 200</u>	<u>2 198</u>

Not 12 **Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,84	2015-01-22	89 000
Stadshypotek	1,84	2015-01-22	94 750
Stadshypotek	1,72	2015-02-05	311 125
Stadshypotek	3,75	2016-12-01	325 866
Summa:			820 741
Avgår kortfristig del			-23 308
Summa skulder till kreditinstitut			797 433
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			704 201

Västerås 2015-02-18

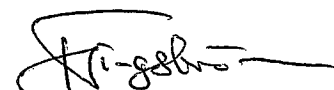

Sven-Gunnar Wall
Ordförande


Maud Lindh
Ledamot


Birgitta Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-02-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Agne org.nr 778000-0712

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Agne för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala mig 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Agne för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

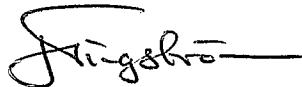
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 20 februari 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor