

Årsredovisning

för

Brf Årby Nr 1

718000-0759

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Årby Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Länsstyrelsen i Södermanlands län 1992-10-22.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Navigatören Nr 1 bebyggdes 1965 och är belägen i Eskilstuna kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Nuvarande avtal löper tom 2012-12-31.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 86 lägenheter och 2 lokaler.

Dessutom finns 5 garage och 26 p-platser med motorvärmare och 36 st p-platser utan motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

40 st 2 rum och kök

37 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 6 018 kvm Total lokalyta: 161 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-23 bestått av:

Ordinarie

Anders Berglund
Silja Haapaniemi
Margit Zikmund

Ordf.

Suppleanter

Norieh Allawirdi
Helena Öhling

Revisorer

Ordinarie

Pawel Golota

Suppleant

Marketta Pettersson

Valberedning

Lars-Göran Johansson
Lidia Arias de Valda

Sammanställande

Fastighetens tekniska status
Styrelsen har upprättat en 5-årig underhållsplan.

Under år 2004 genomfördes hissrenovering. (hiss 1)
Under år 2005 genomfördes hissrenovering. (hiss 2)
Under år 2007 genomfördes balkongrenovering.
Under år 2007 genomfördes garageportrenovering.
Under år 2008 genomfördes fönsterbyte- och tilläggsisolering.
Under år 2012 genomfördes renovering av lägenhets- och huvudstammar. (Relining)
Under år 2012 genomfördes inköp och installation av två stycken tvättmaskiner.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 236 978 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 126 813 kronor.
Reparationerna har i sin helhet finansierats med egna medel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Montering av ramper utanför höghuset.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (12) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Gimlä Bygg & Förvaltning AB.
Trappstädningen har ombesörjts av TK Miljövård AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.
Genomsnittlig avgift per 2014-12-31 uppgår till 589 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	3 601	3 610	3 527	3 499
Resultat efter finansiella poster (tkr)	484	576	-411	382
Soliditet (%)	29	25	18	22
Kassalikviditet (%)	145	97	90	121
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	80	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	253	173	873	773
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	589	589	578	578
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 029	1 075	1 222	1 198

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 718 879
årets vinst	484 338
	2 203 217

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	2 103 217
	2 203 217

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 601 042	3 610 387
Övriga rörelseintäkter		14 349	12 741
Summa rörelseintäkter		3 615 391	3 623 128
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 300 201	-2 082 641
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-237 703	-266 303
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 727	-454 127
Summa rörelsekostnader		-2 969 632	-2 803 070
Rörelseresultat		645 759	820 058
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		49 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 878	3 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 299	-247 581
Summa finansiella poster		-161 421	-243 694
Resultat efter finansiella poster		484 338	576 364
Resultat före skatt		484 338	576 364
Årets resultat	6	484 338	576 364

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 165 861	8 519 446
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	45 719	62 269
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	3 625
Bostadslånepost		0	57 967
Summa materiella anläggningstillgångar		8 211 580	8 643 307
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 900	3 900
Summa anläggningstillgångar		8 215 480	8 647 207
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		4 723	3 730
Övriga fordringar	11	1 513 115	728 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	151 119	146 583
Summa kortfristiga fordringar		1 668 957	878 783
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		274 736	273 548
Summa omsättningstillgångar		1 943 693	1 152 331
SUMMA TILLGÅNGAR		10 159 173	9 799 538

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		449 000	449 000
Yttre reparationsfond		253 211	173 211
Summa bundet eget kapital		702 211	622 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 718 879	1 222 515
Årets resultat	14	484 338	576 364
Summa fritt eget kapital		2 203 217	1 798 879
Summa eget kapital		2 905 428	2 421 090
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 914 120	6 193 020
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		278 300	275 900
Inre reparationsfond		308 555	336 429
Leverantörsskulder		216 032	71 605
Skatteskulder		7 998	7 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	528 740	494 378
Summa kortfristiga skulder		1 339 625	1 185 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 159 173	9 799 538
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 082 900	9 082 900
Summa ställda säkerheter		9 082 900	9 082 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1964.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 493 707 (542 707) kronor.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	86 130	87 640
Hysesintäkter övriga	3 300	3 300
Årsavgifter bostäder	3 546 612	3 546 612
Kabel-TV / Internet	7 650	15 300
Hysesbortfall ./.	-3 650	-3 465
Avsättning inre reparationsfond ./.	-39 000	-39 000
Övriga ersättningar och intäkter	14 349	12 741
	3 615 391	3 623 128

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	236 978	89 002
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	126 813	117 932
Avgår aktiverade underhållskostnader	0	-55 750
	363 791	151 184

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	184 525	188 700
Obligatorisk ventilationskontroll	0	12 250
Besiktning / Serviceavtal	39 941	27 128
Yttre skötsel / Snöröjning	23 510	25 019
Fastighetsel	150 112	141 563
Uppvärmning	559 488	589 016
Vatten	260 586	244 788
Sophämtning	157 209	144 749
Fastighetsförsäkring	100 113	93 416
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	8 811
Avgälder, arrenden och avgifter	264 417	262 043
Kabel-TV / Internet	90 616	88 684
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	105 892	105 290
	1 936 409	1 931 457

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	12 823	27 905
Styrelsearvode	55 000	55 000
Lagstadgade sociala avgifter	15 807	13 674
Revisionsarvode	-500	500
Förvaltningsarvode	111 984	108 832
Övriga externa tjänster/kostnader	9 419	25 287
Övriga förbrukningsinventarier/material	33 170	35 105
	237 703	266 303

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	484 338	576 364
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	431 727	454 127
Gjorda amorteringar	-276 500	-887 329
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-100 000	-80 000
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	0	0
	539 565	63 162

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 384 967	13 664 868
Nyanskaffningar stamrening		720 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 384 967	14 384 967
Ingående avskrivningar	-6 585 521	-6 209 536
Årets avskrivningar	-353 585	-375 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 939 106	-6 585 521
Utgående redovisat värde	7 445 861	7 799 446
Taxeringsvärden byggnader	32 057 000	32 057 000
Taxeringsvärden mark	12 066 000	12 066 000
	44 123 000	44 123 000
Bokfört värde byggnader	7 445 861	7 799 446
Bokfört värde mark	720 000	720 000
	8 165 861	8 519 446

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 494	165 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 494	165 494
Ingående avskrivningar	-103 225	-86 675
Årets avskrivningar	-16 550	-16 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 775	-103 225
Utgående redovisat värde	45 719	62 269

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 250	36 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 250	36 250
Ingående avskrivningar	-32 625	-29 000
Årets avskrivningar	-3 625	-3 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 250	-32 625
Utgående redovisat värde	0	3 625

Not 10 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Bokfört värde
Aktier i AB Fristaden	3 900
	3 900

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	59	58
Andra kortfristiga fordringar	2 890	6 634
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 510 166	721 778
	1 513 115	728 470

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	106 753	100 113
Förutbetald kabel-TV	22 925	22 654
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 441	23 816
	151 119	146 583

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	449 000	173 211	1 222 515	576 364
Disposition av föregående års resultat:		80 000	496 364	-576 364
Årets resultat				484 338
Belopp vid årets utgång	449 000	253 211	1 718 879	484 338

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 80 000/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 14 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	484 338	576 364
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	431 727	454 127
Likviditet från resultatet	916 065	1 030 491
Förändring Kortfristiga fordringar exkl. avr ISS (IB - UB)	-1 786	36 934
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	151 797	-278 631
Likviditet från rörelsekapitalet	150 011	-241 697
Akkumulerad likviditet från rörelsen	1 066 076	788 794
Investeringar		-55 750
Amortering lån	-276 500	-887 329
Likviditet från investeringar och lån	-276 500	-943 079
Årets kassaflöde	789 576	-154 285
Likvida medel		
Kassa och bank	274 736	273 548
Avräkning ISS Facility Services AB	1 510 166	721 778
Likvida medel vid årets slut	1 784 902	995 326

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	3,60	2017-10-30	1 596 800	1 647 760
Stadshypotek AB	3,70	2016-03-01	172 500	182 500
Stadshypotek AB	3,04	2017-10-30	700 000	800 000
Stadshypotek AB	2,12	2016-06-30	1 221 800	1 248 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,43	2015-09-30	2 501 320	2 590 660
			6 192 420	6 468 920
Kortfristig del av långfristig skuld			-278 300	-275 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 800 920 kronor.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	55 000	55 000
Upplupna sociala avgifter	17 281	17 281
Upplupna räntekostnader	25 108	26 982
Förskottsbetalda hyror och avgifter	222 015	184 795
Upplupna avtalskostnader	10 625	15 525
Upplupna vatten avgifter	44 862	44 309
Upplupna uppvärmningskostnader	68 585	64 817
Upplupna elavgifter	20 719	20 210
Upplupna renhållningsavgifter	56 207	56 390
Upplupna reparationer och underhåll	8 338	8 569
Beräknat arvode för revision	0	500
	528 740	494 378

Eskilstuna 2015- 03 - 11

Silja Haapaniemi

Silja Haapaniemi

Anders Berglund

Anders Berglund

Margit Zikmund

Margit Zikmund

4375 BRF ÅRBY 1

Eskilstuna

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
Avser tusentals kronor - tkr	2013	2014	2015
Hysesintäkter garage	15	15	15
Hysesintäkter p-platser	71	71	71
Hysesintäkter övriga objekt	2	3	3
Årsavgifter bostäder	3 547	3 547	3 547
Kabel-TV	15	8	0
Hysesbortfall (outhyr) ./.	0	-4	-3
Avsättning inre rep.fond ./.	-39	-39	-39
Tvättavgifter	6	3	0
Övriga intäkter	7	11	0
Fakturerade kostnader	0	0	0
RÖRELSENS INTÄKTER	3 624	3 615	3 594
Fastighetsskötsel/städn entr.	189	185	195
Obligatorisk ventilationskontroll	12	0	0
Besiktning	3	16	4
Serviceavtal	24	24	24
Bevakning	0	0	0
Yttre skötsel/Snöröjning	25	24	60
Löpande reparationer/underhåll	89	237	600
Planenligt underhåll	62	127	0
Pågående om- och tillbyggnad	0	0	0
Investeringar enl underhållsplan	56	0	0
.. varav skall aktiveras ./.	-56	0	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	0	0	0
Elavgifter	142	150	165
Uppvärmning	589	559	680
Vatten & avlopp	245	261	275
Sophämtning	145	157	165
Fastighetsförsäkringar	93	100	105
Självrisk/reparation försäkringsskador	17	0	0
Försäkringsersättningar	-8	0	0
Avgälder/ arrende	262	264	262
Kabel-TV	89	91	93
Fastighetsskatt	105	106	108
Lokalhyra	0	0	0
Övr förbrukningsinventarier/material	35	33	40
Styrelsearvode o revisionsarvode	56	55	56
Förvaltningsarvoden	109	112	115
Övriga förvaltningskostnader	28	12	25
Övriga externa tjänster	25	9	10
Lagstadgade sociala avgifter	14	16	17
Avskrivning byggnad	23	23	23
Avskrivning om- och tillbyggnader	353	331	304
Avskrivning bostadslånepost	58	58	0
Avskrivning maskiner	20	20	17
RÖRELSENS KOSTNADER	2 804	2 970	3 343
RÖRELSENS RESULTAT	820	645	251
Utdelning från aktier och andelar			
Resultat försäljn aktier/värdepapper	0	49	0
Ränteutgifter från bank	4	3	3
FINANSIELLA INTÄKTER	4	52	3
Räntekostnader fastighetslån	248	213	196
FINANSIELLA KOSTNADER	248	213	196
Statlig skatt	0	0	0
RESULTAT	576	484	58
Föreslås i resultatdispositionen:			
Anspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-80	-100	-200
	496	384	-142

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 0%

Till årsstämman 2015 i bostadsrättsförening Årby 1 Eskilstuna.

Motion angående överlåtelseavgift.

Vid tillträde till en bostadsrätt skall köparen betala en överlåtelseavgift (1100kr år 2012) vilket köparen blir informerad om.

Jag har fått kännedom om att följande har inträffat:

En person hade registrerats som ägare och när den personen avlidit krävdes den kvarboende på överlåtelseavgift.

Även följande kan inträffa:

Ett äktenskap upplöses eller ett samboförhållande upphör och en av parterna avflyttar kan samma krav som ovan bli aktuellt för den som blir kvar i lägenheten.

Yrkar att stämman beslutar om att gifta par och samboende inte kan åläggas att betala överlåtelseavgift oavsett om en eller båda registrerats som ägare när någon av parterna avlider, att samma skall gälla vid skilsmässa eller om samboförhållandet upphör om den ena av parterna avflyttar och den andra behåller lägenheten.



Vilmar Eriksson

14 B, lägenhet 1201.

Till årsstämman 2015 i bostadsrättsförening Årby 1 Eskilstuna.

Motion angående välkommenbesök hos nyinflyttade.

När vi 2012 flyttade in i vår lägenhet i 14 B hade vi skriftlig information om fastigheten, föreningen och våra skyldigheter som medlemmar i föreningen. Som nyinflyttade kände vi oss naturligtvis lite vilsna i vår nya boendemiljö. Vi hade information om att vi kunde kontakta styrelsen om vi hade frågor kring boendet. Men tänkte samtidigt att det vore trevligt om styrelsen besökte oss och hälsade oss välkomna.

Därför föreslår jag att stämman ger styrelsen i uppdrag att ha som rutin att någon styrelsemedlem bokar ett besök hos nyinflyttade för att hälsa dem välkomna som boende i föreningen, överlämna föreningens stadgar, senaste årsredovisning och årsmötesprotokoll, besvara eventuella frågor och varför inte även överlämna en blomstercheck eller ... Inget betungande uppdrag eftersom det bara handlar om ett fåtal nyinflyttade per år. Med på besöket kan ju lämpligen även en valberedare delta i syfte att informera sig om de nyinflyttades intresse av deltagande i styrelsearbetet.



Vilmar Eriksson

14 B, lägenhet 1201