

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Artilleristen 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t. o. m årsstämman</u>
Michael Bucerzan	Ledamot - Ordförande	2016
Elisabeth Iggström	Ledamot – Sekreterare	2017
Marita Ihlström	Ledamot	2017
Carina Nilsson	Ledamot	2016
Sofia Arslan	Suppleant	2017

Ordinarie revisorer

Michaela Bruzell, Emreko

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Artilleristen 32, Halmstad med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter, 3 förråd, 1 lokal och 3 garage. Sedan uppförandet 1952, har en mindre lägenhet slagits ihop med en större lägenhet. En av lokalerna har också upplåtits till bostadsrättslägenhet. I dag uppgår antal lägenheter till 16 stycken, förråden till 3 stycken, lokaler till 1 stycken och garageplatserna till 3 stycken.

Arbetet med ombyggnaden av affärslokalen till lägenhet har slutförts och är upplåten med bostadsrätt sedan 2014.

Fastighetens adress är Georgsgatan 1 och Karlsrovägen 15 i Halmstad.

Lägenhetsfördelning

	1rokv	1rok	3rok	(3rok+1rok)
	1 st	6 st	7 st	2st

Total bostadsarea:

899 kvm

Föreningen hyr ut samtliga garage till medlemmar i föreningen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar i Halmstad.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Bostadsrättsföreningen Artilleristen nr 32
749200-0299

Förvaltning

Crendo Fastighetsförvaltning AB:s kontor i Halmstad har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2015. Styrelsen har förutom konstituerande styrelsemöte hållit 4 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Enligt föreningens stadgar, § 10, ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll. Avsättning innebär ingen utbetalning utan är endast en omföring mellan föreningen bundna och fria egna kapital.

Årsavgifterna ska dock täcka denna avsättning för att stärka föreningens egna kapital för framtida underhållsåtgärder. Årets resultat efter fondförändring uppgår till 26 624 kr (f g år 15 557 kr). Årets resultat har förbättras jämfört med föregående år.

Budgeten för 2016 visar ett litet överskott. Kassaflödet är positivt.

Föreningens lån uppgår per den 31/12 2015 till 1 657 017 kr.

Föreningens lån är bundet till 2020-06-01 med en ränta på 2 %.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under 2015 varit oförändrade och uppgår till 605 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (f. g år 3).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat		20 330
Årets resultat före fondförändring	49 624	
Fondavsättning enligt stadgarna	-23 000	
Årets ianspråktagande ur underhållsfond	0	<u>26 624</u>
Summa		46 954

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	46 954
----------------------------	--------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	588 213	555 272
		588 213	555 272
Rörelsens kostnader			
Löpande reparation och underhåll	2	-4 313	-36 460
Fastighetsskatt		-21 568	-21 390
Driftskostnader	3	-331 096	-273 685
Övriga kostnader	4	-4 873	-5 299
Arvode gräsklippning inkl. soc. avg.		- 9 199	-9 199
Avskrivningar byggnad och markanläggningar	5	-115 378	-115 378
Avskrivning inventarier	6	-14 883	-14 883
Summa rörelsens kostnader		-501 310	-476 294
Rörelseresultat		86 903	78 978
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		100	196
Räntekostnader		-37 379	-41 855
		-37 279	-41 659
Resultat efter finansiella poster		49 624	-37 3196
Årets resultat		49 624	37 319
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-23 000	-21 762
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		26 624	15 557

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 936 478	2 051 856
Inventarier	6	246 499	261 382
Summa anläggningstillgångar		2 182 977	2 313 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordring		10 122	10 245
Förutbetalda kostnader och			
Upplupna intäkter	7	12 075	10 222
Summa kortfristiga fordringar		22 197	20 467
Kassa och Bank			
Kassa och bank	8	475 987	355 094
		475 987	355 094
Summa omsättningstillgångar		498 184	375 561
SUMMA TILLGÅNGAR		2 681 161	2 688 799

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		779 052	779 052
Underhållsfond		86 698	63 698
Summa bundet eget kapital		865 750	842 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 330	4 773
Årets resultat		49 624	37 319
Avsättning till underhållsfond		-23 000	-21 762
Årets ianspråktagande underhållsfond		0	0
Summa fritt eget kapital		46 954	20 330
Summa eget kapital		912 704	863 080
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	10	1 597 017	1 659 661
		1 597 017	1 659 661
Kortfristiga skulder			
Fastighets lån kortfristiga	10	60 000	54 712
Leverantörsskulder		4 134	4 058
Medlemmarnas reparationsfond		624	624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	106 682	106 664
		171 440	166 058
Summa skulder		1 768 457	1 825 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 681 161	2 688 799
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för Fastighetslån		2 289 000	2 289 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2-reglerna). Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter o avgifter

Fastighetsavgiften uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för byggnadsvärdet avseende bostad med tillhörande tomtmark. Fastighetskatt för lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsvärdet avseende lokal med tillhörande tomtmark.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider avses tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år, fr.o.m. 2011

Standardförbättringar

Fjärrvärmeinstallation 10 år

Relining 15 år

Skorsten 20 år

Markanläggningar

Fasadrenovering samt mur 20 år

Markarbeten innergård 20 år

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Rörelsens intäkter		
Årsavgifter, bostäder	544 256	507 586
Hysesintäkt lokal	21 040	21 066
Hysesintäkt garage	9 000	9 000
Övrig intäkt	13 917	17 620
	588 213	555 272

Not 2 Reparationer/underhåll		
Ombyggnad lokal	0	6 313
Trädgårdsskötsel	1 213	2 045
Låssystem	0	4 088
Tak	3 100	0
Reparation värme	0	738
Rep källare och dörrar	0	23 276
	4 313	36 460

	2015-12-31	2014-12-31
Not 3 Driftskostnader		
Förvaltningsarvode	27 787	27 283
Uppvärmning	158 082	147 244
Vatten	23 614	13 654
El	9 421	10 302
Sophantering	21 759	21 587
Försäkringspremie	18 644	16 232
It och tv kostnad	51 767	19 647
Revisionsarvode externt	7 750	7 125
Förbrukningsmaterial	3 742	2 039
Förbrukningsinventarier	8 530	9 750
	331 096	273 685

Not 4 Övriga kostnader		
Bankkostnader	1 711	1 706
Ändringsanmälan Bolagsverket	900	900
Diverse kostnader	2 262	2 693
	4 873	5 299

Bostadsrättsföreningen Artilleristen nr 32
749200-0299

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	706 016	706 016
Mark	302 578	302 578
Standardförbättringar	816 576	816 576
Standardförbättringar	262 500	262 500
Standardförbättringar skorsten	35 000	35 000
Markanläggning (2010)	244 112	244 112
Markanläggning (2011)	261 488	261 488
Markanläggning (2012)	21 400	21 400
	<u>2 649 670</u>	<u>2 649 670</u>
Summa anskaffningsvärden	2 649 670	2 649 670
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnad	-28 240	-21 180
Standardförbättringar	-472 405	-390 437
Markanläggningar	-97 169	-70 819
	<u>-597 814</u>	<u>-482 436</u>
Årets avskrivning byggnad	-7 060	-7 060
Årets avskrivning standardförbättringar	-81 968	-81 968
Årets avskrivning markanläggningar	-26 350	-26 350
	<u>-115 378</u>	<u>-115 378</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-713 192	-597 814
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 936 478	2 051 856
Varav		
Byggnader	670 716	677 776
Mark	302 578	302 578
Standardförbättringar	559 703	641 671
Markanläggningar	403 481	429 831
	<u>1 936 478</u>	<u>2 051 856</u>
<i>Från och med 2011 görs årlig avskrivning på anskaffningsvärdet för byggnaden enligt en 100-årig avskrivningsplan. Anskaffningsvärdet för byggnad och mark har proportionerats utifrån taxeringsvärdet.</i>		
Taxeringsvärden		
Artilleristen 32, Halmstad kommun		
Byggnad	4 205 000	4 205 000
Mark	<u>1 946 000</u>	<u>1 946 000</u>
	6 151 000	6 151 000

Bostadsrättsföreningen Artilleristen nr 32
749200-0299

	2015-12-31	2014-12-31
Not 6 Inventarier		
Anskaffningsvärde		
Entrédörrar	227 294	227 294
Plattsättning tvättstuga	70 350	70 350
	<u>297 644</u>	<u>297 644</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Entrédörrar	-26 518	-15 153
Plattsättning tvättstuga	9 744	-6 226
	<u>-36 262</u>	<u>-21 379</u>
Årets avskrivning entrédörrar	-11 365	-11 365
Årets avskrivning plattsättning tvättstuga	-3 518	-3 518
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 883</u>	<u>-14 883</u>
Restvärde vid årets slut	246 499	261 382
Varav		
Entrédörrar	189 411	200 776
Plattsättning tvättstuga	57 088	60 606
	<u>246 499</u>	<u>261 382</u>
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkringspremie	6 611	8 700
Förutbetald kostnad bredband	5 464	1 522
	<u>12 075</u>	<u>10 222</u>
Not 8 Kassa och bank		
Handkassa	1 109	1 109
Bankmedel	474 878	353 985
	<u>355 094</u>	<u>355 094</u>

	2015-12-31		
Not 9	Eget kapital	Bundet	Fritt
		Insatser och uppl. avgift	Underhållsfond Resultat
Vid årets början		779 052	63 698
Insatser och upplåtelseavgifter			20 330
Årets avsättning underhållsfond			23 000
Årets ianspråktagande underhållsfond			-23 000
Årets resultat			49 624
Vid årets slut		779 052	86 698
Summa Eget kapital			912 704

Bostadsrättsföreningen Artilleristen nr 32
749200-0299

Not 10 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	1 657 017
Kortfristig del, amorteras under 2016	-60 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 597 017

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Amorteringar	Utg. skuld
Stadshypotek	rörlig	3 månader	1 714 373		-57 356	1 657 017
			1 714 373		-57 356	1 657 017

2015-12-31

2014-12-31

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Räntekostnader	0	5 074
Förutbetalda avgifter och hyror	53 861	49 507
Upplupna el- och vattenkostnader	5 215	4 896
Upplupen renhållning	1 853	1 838
Upplupen värmekostnad	45 753	45 349
	106 682	106 664

Halmstad den 2016

Michael Bucerzan

Elisabeth Iggström

Marita Ihlström

Carina Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2016

Michaela Bruzell