

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Anden får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.
Detta är föreningens 34:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Conny Eriksson	Ordförande
Leif Brodén	Sekreterare
Lars Westman	Ledamot

STYRELSESUPPLEANT

Hans Johansson

FIRMA TECKNARE

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsens ledamöter, av Christina Persenius i förening med en av styrelsens ledamöter.

REVISOR

Internrevisor har varit Johan Flyg.

FÖRVALTNING/ORGANISATION

Under 2015 har Ekonomikonsult, med Christina Persenius, haft hand om den ekonomiska förvaltningen i samråd med styrelsen. Fastighetsskötseln har under året skötts av Värmlands Fastighetsservice.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2015.

Under verksamhetsåret har tre st protokollförda sammanträden hållits.

FÖRSÄKRINGAR

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i ånyo i Trygg-Hansa. Bostadsrättstilläggsförsäkring tecknas av medlem själv. Ingår alltså inte i fastighetens försäkring.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE

Fastigheterna är taxerade som hyreshus med ett värde av totalt 19.640.000 kr, Varav markens värde är 4.786.000 kr. Taxeringsvärdet är fastställt 2013 och fryst till och med 2015.

FASTIGHETSAVGIFT

F-avgiften är max 1.243 kr/lgh eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärdet.

BRF ANDEN

Org nr 716411-3024

BYGGNADERNA

Föreningens byggnader innehåller 32 st lägenheter, fyra garage, fem carport samt sju biluppställningsplatser.

Adressen är Olovsgatan 2, 4 och 6.

Föreningens lägenheter fördelas på 16 st 2 rum ock kök = 1.022 kvm.

16 st 3 rum ock kök = 1.250 kvm.

UNDERHÅLL

Målning av balkonger har utförts under året.

Fönster o balkongdörrar + bleck, balkongtak o

väggpanelerna har blivit målade till en kostnad av 118.938 kr.

För övrigt har normalt underhåll utförts.

MEDLEMSANTAL OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Medlemsantalet var vid årets slut 32 stycken.

Under året har lägenhetsöverlåtelser skett :

Lgh 16 Chunur Rostampoor efter Faiza Moradian

Lgh 22 Birgitta Sefastsson efter Majvor Larsson

AVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna har varit oförändrade.

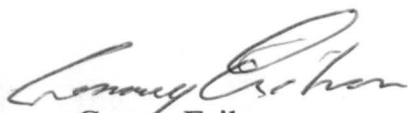
EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Under räkenskapsåret har uppstått en vinst med kronor 21.909:88

Styrelsen förslår att vinsten balanseras i ny räkning.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- o balansräkning.

Karlstad i mars 2016


Conny Eriksson
Ordförande


Leif Brodén
Sekreterare


Lars Westman
Ledamot

TILLGÅNGAR**2014-01-01**
2014-12-31**2015-01-01 --**
2015-12-31

Kassa	572,00 kr	900,35 kr
Swedbank	134 075,47 kr	4 807,97 kr
SBAB Bank	175 303,16 kr	221 799,19 kr
Byggnad	11 083 533,00 kr	11 083 533,00 kr
Ack avskrivningar byggnad	-1 320 000,00 kr	-1 430 000,00 kr
Diverse fordringar	17 291,00 kr	79 253,00 kr
Skattekonto	<u>1 878,00 kr</u>	<u>5 816,00 kr</u>
	10 092 652,63 kr	9 966 109,51 kr

SKULDER

Förskottsbetalda avgifter o hyror	85 005,00 kr	82 088,00 kr
Inre reparationsfond	190 691,25 kr	203 013,25 kr
Obetalda kostnader	114 929,50 kr	100 820,50 kr
Arbetsgivaravgift revisionsarvode	291,00 kr	895,00 kr
Skatt revisionsarvode	855,00 kr	0,00 kr
Inteckningslån	7 282 039,00 kr	7 096 460,00 kr
Grundinsatser	662 600,00 kr	662 600,00 kr
Balanserat resultat	1 028 302,55 kr	1 053 161,95 kr
Yttre reparationsfond	703 079,93 kr	745 160,93 kr
Resultat	<u>24 859,40 kr</u>	<u>21 909,88 kr</u>
	10 092 652,63 kr	9 966 109,51 kr

INTÄKTER**2014-01-01 --
2014-12-31****2015-01-01 --
2015-12-31**

Årsavgifter	1 094 544,00 kr	1 094 544,00 kr
Hyror garage o carport	27 780,00 kr	27 780,00 kr
Hyror parkeringsplatser	11 808,00 kr	11 808,00 kr
Ränteintäkter	<u>2 965,40 kr</u>	<u>1 545,03 kr</u>
	1 137 097,40 kr	1 135 677,03 kr

KOSTNADER

El	52 825,00 kr	52 227,00 kr
Fjärrvärme	204 060,00 kr	192 228,00 kr
OVK = Obl ventilationskontroll	0,00 kr	0,00 kr
Vatten	49 261,00 kr	60 118,00 kr
Com Hem	40 996,00 kr	41 484,00 kr
Renhållning	28 125,00 kr	29 290,00 kr
Fastighetsavgift	38 944,00 kr	39 776,00 kr
Försäkringar	25 404,00 kr	40 490,00 kr
Anticimex	0,00 kr	6 452,00 kr
Snöröjning o sandning	2 393,00 kr	1 351,00 kr
Fastighetsskötsel	51 736,00 kr	53 731,00 kr
Underhåll	137 629,00 kr	174 551,00 kr
Porttelefon	2 284,00 kr	1 641,50 kr
Arvoden	35 000,00 kr	35 000,00 kr
Arbetsgivaravgift	5 519,00 kr	6 123,00 kr
Telefonersättning	3 000,00 kr	3 000,00 kr
Bokföring o revision	34 850,00 kr	34 850,00 kr
Diverse omkostnader	12 260,00 kr	11 446,65 kr
Räntekostnader	202 415,00 kr	144 471,00 kr
Fondavsättningar	75 537,00 kr	75 537,00 kr
Avskrivningar	110 000,00 kr	110 000,00 kr
Resultat	<u>24 859,40 kr</u>	<u>21 909,88 kr</u>
	1 137 097,40 kr	1 135 677,03 kr

Intäkter

Årsavgifter o hyror
Ränteutätkter

	<u>Resultat 2014</u>	<u>Budget 2015</u>	<u>Resultat 2015</u>	<u>Budget 2016</u>
--	----------------------	--------------------	----------------------	--------------------

1 134 132,00 kr	1 134 132,00 kr	1 134 132,00 kr	1 134 132,00 kr
<u>2 965,40 kr</u>	<u>0,00 kr</u>	<u>1 545,03 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
1 137 097,40 kr	1 134 132,00 kr	1 135 677,03 kr	1 134 132,00 kr

Kostnader

Ei
Fjärrvärme
OVK = Obl vent kontroll

Vatten

Com Hem

Renhållning

Fastighetsavgift

Försäkringar

Anticimex

Fastighetsskötsel

Snöskottning/sandning

Porttelefon

Styrelsearvoden inkl arb giv avg

Telefonsättning

Bokföring / revision inkl arb giv avg

Diverse omkostnader

Underhåll hissar

Underhåll

Kostnadsräntor

Yttre reparationsfond

Inre reparationsfond

Avskrivningar

Resultat

Ber resultat

Amorteringar

52 825,00 kr	60 000,00 kr	52 227,00 kr	60 000,00 kr
204 060,00 kr	225 000,00 kr	192 228,00 kr	225 000,00 kr
<u>0,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
49 261,00 kr	55 000,00 kr	60 118,00 kr	64 000,00 kr
40 996,00 kr	41 484,00 kr	41 484,00 kr	42 432,00 kr
28 125,00 kr	30 000,00 kr	29 290,00 kr	32 000,00 kr
38 944,00 kr	39 776,00 kr	39 776,00 kr	40 576,00 kr
25 404,00 kr	40 490,00 kr	40 490,00 kr	42 240,00 kr
<u>0,00 kr</u>	<u>6 400,00 kr</u>	<u>6 452,00 kr</u>	<u>6 160,00 kr</u>
51 736,00 kr	53 636,00 kr	53 731,00 kr	55 256,00 kr
2 393,00 kr	10 000,00 kr	1 351,00 kr	10 000,00 kr
2 284,00 kr	3 000,00 kr	1 641,50 kr	3 000,00 kr
40 228,00 kr	41 000,00 kr	40 228,00 kr	45 000,00 kr
3 000,00 kr	3 000,00 kr	3 000,00 kr	3 000,00 kr
35 141,00 kr	36 000,00 kr	36 745,00 kr	37 000,00 kr
12 260,00 kr	15 000,00 kr	11 446,65 kr	15 000,00 kr
11 504,00 kr	15 000,00 kr	13 490,00 kr	15 000,00 kr
126 125,00 kr	50 000,00 kr	161 061,00 kr	50 000,00 kr
202 415,00 kr	215 000,00 kr	144 471,00 kr	200 000,00 kr
42 081,00 kr	42 081,00 kr	42 081,00 kr	42 081,00 kr
33 456,00 kr	33 456,00 kr	33 456,00 kr	33 456,00 kr
110 000,00 kr	110 000,00 kr	110 000,00 kr	110 000,00 kr
<u>24 859,40 kr</u>	<u>0,00 kr</u>	<u>21 909,88 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
1 137 097,40 kr	1 125 323,00 kr	1 136 677,03 kr	1 131 201,00 kr
	8 809,00 kr	2 931,00 kr	
133 578,00 kr		185 879,00 kr	185 890,00 kr

Enl avtal 55.256 kr för 2016
Bokf 33.000 kr år 2016, rev arvode 2.850 kr
118.938 kr avser målning
Räknat 3% rörlig ränta

Underlag till budget

Avgifter bostadsrätter	
Hyror garage	
Hyror carport	
Hyror parkeringsplatser	

91 212,00 kr	x 12 mån =	1 094 544,00 kr
1 240,00 kr	x 12 mån =	14 880,00 kr
1 075,00 kr	x 12 mån =	12 900,00 kr
984,00 kr	x 12 mån =	11 808,00 kr
94 511,00 kr		1 134 132,00 kr

Lånebild

SBAB
SBAB
SBAB
SBAB
SBAB

Konverteras

2016-09-05
2016-11-05
2016-09-04
2016-05-30
2016-05-26

Ränta

Rörlig
Rörlig
3,47%
Rörlig
Rörlig

Låneskuld

1 460 500,00 kr
1 650 966,00 kr
1 994 700,00 kr
995 851,00 kr
994 443,00 kr
7 096 460,00 kr

Amorteringar

50 000,00 kr
50 000,00 kr
21 800,00 kr
60 000,00 kr
3 779,00 kr
185 579,00 kr

Fastighetsavgift

Anden 1

Anden 6

Anden 7

2013

12 514 000,00 kr
3 114 000,00 kr
3 563 000,00 kr
836 000,00 kr
3 563 000,00 kr
836 000,00 kr

varav mark

varav mark

varav mark

2014

Taxeringsvärdet fastställt
2013 och ligger fast till och
med 2015.

2016

Max belopp / lgh
Max belopp x 32 lgh =
alternativ

19.640.000 kr x 0,3% =

1 210,00 kr
38 720,00 kr

1 217,00 kr
38 944,00 kr

Enl finansdep
1 268,00 kr
40 576,00 kr

Fondavsättningar

Yttre reparationsfond

Inre reparationsfond

42 081,00 kr Ska vara 0,3% av byggnadsvärdet enligt stadgar

33 456,00 kr

75 537,00 kr**Avskrivningar**

Fastigheten Anden 1, Anden 6 o Anden 7

Ackumulerad avskrivn sen 2003

11 083 533,00 kr

-1 430 000,00 kr

9 653 533,00 kr**2016**

-110 000,00 kr

2017

-110 000,00 kr