

Brf Muraren 7
Org nr 773200-0323

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Kvarnberget 1:7 och Muraren 7 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i nio våningar med totalt 34 bostadsrätter samt garage.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 538 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Lokalvårdsavtal som gäller fr. o. m 2011-12-01 har tecknats med Kanokwan Wongwien.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Ingen överlåtelse har gjorts under året.

Verksamhet under 2015

Föreningen höjde avgifterna med 1% from 1/1 2015

Under året som har gått har den stora arbetsuppgiften varit föreningens byte av balkongernas inglasning vilket det togs beslut om att genomföra. Bytet görs av Teknova och skall vara klart under februari 2016. Föreningen bekostar detta genom ett nytt lån samt att en avgift läggs på balkongerna. I samband med detta har även Roofac anlåtats och genomfört en tätning av balkongerna för att förhindra eventuella läckage.

Föreningen har bytt bank till Nordea och det ligger förnärvarande endast att lån kvar hos Swedbank och det kommer att flyttas när det löper ut under juni 2016.

Föreningen har under året som gått köpt in en ny tvättmaskin samt även en ny bokningstavla

till tvättstugan. För utomhusbruk har en ny grästrimmer köpts.

Huawei har bytt ut sin telekomutrustning på taket.

Det finns även sedan 2015 möjlighet att maila till styrelsen.

Föreningen höll Husets Dag den 18/4 samt den 10/10 och vid båda tillfällena kom ca 25 personer. Föreningen höll även en Husets timme den 13/9. Vid tillfället under våren fanns det även en container uppställd.

Föreningen har även bytt matta i entrén, bytt ut en lyktstolpe vi parkeringen, oljemätare och installerat tryckluft i cykelrummet. Föreningen har även fått nya gardiner och överdrag till sisten till bänken som står i entrén.

Den 24/11 inträffade en vattenläcka i lgh 1002, 1102 samt 1202 med anledning av att en dagvattenrör från taket sprang läck.

Styrelsen har under året sammanträtt 10 ggr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015 och påföljande styrelse konstituering haft följande sammansättning:

Peter Olausson	Ledamot	Ordförande
Caroline Lindberg	Ledamot	Sekreterare
Bibi Lundin	Ledamot	
Markus Felleesson	Ledamot	Kassör
Kjell Rasmusson	Ledamot	
Anneli Wärme	Suppleant	
Peter Engström	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året tolv protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 22 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Kaicy Larsson och Gullan Olsson	Ordinarie
Lars-Åke Larsson och Anders Åslund.	Suppleant

Valberedning

Julia Nyberg
Anita Sunedotter

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1999-08-30.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2015-12-31	Amortering år 2015
Swedbank	3,74%	2016-06-27	2 976 750	189 000
Nordea	0,73%	Rörligt	3 609 375	190 625

Lån har amorterats under 2015 med 379 625 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna är justerade 1 januari 2015. Avgiften har innan dess inte ändrats sedan 2009.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1992. Föreningen beskattas med full fastighetsavgift med 1 243 kr per bostadslägenhet och 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsjämförelse

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 601	1 544	1 556	1 560	1 556
Resultat	tkr	621	361	401	432	366
Soliditet	%	45,0	39,9	36,1	33,9	30,0
Balansomslutning	tkr	12 565	12 531	12 665	12 614	12 810

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	621 234
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-126 270

Dispositionsfond	<u>2 774 277</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>3 269 241</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att i ny räkning överförs	<u>3 269 241</u>
	<u>3 269 241</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		1 429 224	1 374 659
Hyrer		87 888	87 984
Hysesintäkter p-platser		83 520	81 015
Summa rörelseintäkter		1 600 632	1 543 658
Rörelsekostnader			
Övriga kostnader	2	-581 030	-681 428
Personalkostnader	3	-52 237	-103 964
Avskrivning	4	-170 000	-170 000
Summa rörelsekostnader		-803 267	-955 392
Resultat före finansiella poster		797 365	588 266
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	69
Räntekostnader för fastighetslån		-176 131	-226 875
Summa resultat från finansiella poster		-176 131	-226 806
Resultat efter finansiella poster		621 234	361 460
Årets vinst		621 234	361 460

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	11 864 223	12 034 223
Mark		73 000	73 000
		11 937 223	12 107 223
Summa anläggningstillgångar		11 937 223	12 107 223
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		3 243	3 200
Skattefordran		-86	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	36 288	35 193
		39 445	38 393
Kassa		2 061	228
Bank		586 739	205 667
Summa omsättningstillgångar		628 245	244 288
Summa tillgångar		12 565 468	12 351 511

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		274 440	274 440
Föreningens fond för yttre underhåll		1 886 912	1 760 642
		<u>2 161 352</u>	<u>2 035 082</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		2 774 276	2 539 087
Årets vinst		621 234	361 460
Summa eget kapital		<u>5 556 862</u>	<u>4 935 629</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		6 586 125	6 965 750
Summa långfristiga skulder		<u>6 586 125</u>	<u>6 965 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 143	64 918
Skatteskulder		17 120	15 429
Källskatt		15 343	18 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	62 687	81 110
Förskottsbetalda hyror/avgifter		163 353	175 730
Inre fond medlemmarna		99 835	94 423
Summa kortfristiga skulder		<u>422 481</u>	<u>450 132</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 565 468</u>	<u>12 351 511</u>
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 500 000	16 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningat tillämpas.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Not 2 Övriga kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rep och underhåll	101 451	185 539
Porttelefon	2 959	592
Hissanläggning	4 320	9 347
El	25 308	36 481
Värme	152 985	172 221
Vatten	80 034	78 059
Renhållning	29 777	28 828
Fastighetsförsäkring	30 633	30 571
Bevakningskostnader	4 905	4 560
Kabel-TV	26 685	26 680
Fastighetsavgift	48 492	46 758
Övriga driftskostnader	23 744	11 615
Övriga kostnader/förbrukningsmaterial	3 557	5 529
Revisionsarvode	2 200	2 200
Arvode för ekonomisk förvaltning	43 980	42 448
Summa	581 030	681 428

Not 3 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvoden	20 900	22 000
Löner	15 376	56 801
Sociala avgifter	15 961	25 163
Summa	52 237	103 964

Not 4 Byggnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 104 179	16 104 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 104 179	16 104 179
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 069 956	-3 899 956
Årets avskrivningar	-170 000	-170 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 239 956	-4 069 956
Utgående restvärde enligt plan	11 864 223	12 034 223
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 417 000	18 417 000
Taxeringsvärde mark	5 321 000	5 321 000
	23 738 000	23 738 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	31 728	30 633
Kabel-TV	4 560	4 560
Summa	<u>36 288</u>	<u>35 193</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2014-12-31	274 440	1 760 642	2 539 087	361 460
Disposition av föregående års resultat	-	-	235 190	-235 190
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	126 270	-	-126 270
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	621 234
Eget kapital 2015-12-31	274 440	1 886 912	2 774 277	621 234

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	20 591	31 723
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
El	12 709	20 000
Värme	12 000	12 000
Upplupna sociala avgifter	10 387	10 387
Summa	<u>62 687</u>	<u>81 110</u>

Karlstad 2016 -03-31


Peter Olausson
Ordförande


Bibi Lundin
Ledamot


Kjell Rasmussen
Ledamot


Caroline Lindberg
Sekreterare


Markus Fellessen
Kassör