

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Adolfsberg 1

769602-2172

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adolfsberg 1, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Lindhult 3, Örebro Kommun. På fastigheten är uppfört ett bostadshus omfattande 29 lägenheter, två garagebyggnader samt en friggebod.

Fastighetens lägenheter är fördelade enligt nedan:

15 lägenheter om 2 rum och kök

9 lägenheter om 3 rum och kök

5 lägenheter om 4 rum och kök

Fastighetens totala bostadsyta är 2 202 kvadratmeter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse och revisor

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma maj 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Gun Brolin

Per Nybom

Stig Hallmén

Vald till stämma

2017

2017

2016

Styrelsesuppleanter

Birgitta Lundqvist

Ulla Svärd

2016

2017

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Gun Brolin och Per Nybom i Förening.

Revisor

Joakim Hermansson

Valberedning

Margareta Runhede, sammankallande
Wivi-Anne Öberg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Resultatet visar ett överskott på 249 275 kr (280 474 kr) före avsättning till yttre underhållsfonden.

Styrelsen har haft 7 protokollförda styrelsemöten under året.

Följande underhåll har genomförts under året:

- Justering av strålkastare på parkeringen inom ramen för garantin
- Mindre reparationer på hissen vid 4 tillfällen under året
- Reparation vid 3 tillfällen av tvättmaskin och torkskåp
- Rådgivning beträffande skötsel av buskar och grönområde samt klippning av fruktträd
- Förbättring av målning på soprum och cykelrum
- Förbättring av gräsmatta på framsidan
- Kompletterat trappuppgången med ytterligare 4 ljudisolerande tavlor
- Kontroll av våra två brandsläckare
- OVK.besiktning och rensning av imkanaler

Under januari, främst den senare delen av månaden och ett par gånger i början av februari kom det en del snö. Detta innebar snöplogning vid 8 tillfällen. Eftersom det kom att snöa ganska rikligt vid några tillfällen inköptes en snöslunga för att underlätta det egna arbetet.

Förutom snöplogning gjordes halkbekämpning vid 13 tillfällen under januari och februari.

I slutet av året kom lite snö i slutet av november, samt ett litet snötäcke den 28 december. Detta innebar att vi fick fira en grön jul utan snö.

Våra strålkastare som finns vid garaget fick underhåll under året. Någon av lamporna slutade att fungera, vilket åtgärdades inom ramen för garantin. Tyvärr utsattes garagen för inbrott under senhösten trots våra strålkastare. Ett par av medlemmarna fick sina vinterdäck stulna.

Förutom årlig inspektion och 2 servicetillfällen på hissen under året har vi fått anlita Hisscentralen 4 gånger för diverse reparationer.

- Avbrott i kabel till nedfartsspärr
- Reparation av medbringare, dörrmaskin för låsöppning
- Byte av synkvajer i korgdörr
- Byte av dörrulle

Reparationer har betingat en kostnad på sammanlagt 13 309 kr.

I tvättstugan fick vi byta fläktmotor i torkskåpet då det inte gick att reglera värmen. Tvättmaskinerna har också fått mindre reparationer vid 2 tillfällen. Detta har kostat 6 365 kr.

Av Stina på Hammarverket fick vi förutom goda råd hjälp med att beskära äppelträden samt översyn av buskar.

Vår gräsmatta har under åren varit en följetong. Vid några dagars vackert väder under sommaren har ofta gräsmattan blivit sönderbränd och det har varit svårt att få liv i den igen. Under 2015 fick vi genom entreprenör hjälp att förbättra underlaget och stödså gräsmattan. I första skedet var vi inte nöjda med resultatet utan klagade och fick ytterligare förbättring. Resultatet blev till slut godkänt och gräsmattan höll sig grön efter bevattning när solen blev för stark. Kostnaden för gräsmatteförbättringen gick på 9 800 kr.

21

På årsmötet 2015 gav Stig Hallmén förslag om att utöka antalet ljudabsorberade tavlor i trappuppgången. Årsmötet röstade ja till det förslaget och 4 vackra tavlor till ett pris av 16 500 kr uppmonterades på plan 2-5.

I vår underhållsplan ingår OVK besiktning av ventilation samt rensning av imkanaler. Detta skall göras var 6:e år och i år var det dags för det. Det utfördes i oktober av Örebrostaren.

Föreningens ekonomi är god. Inget av våra tre lån har en ränta över 2 %. I juni var det dags att omförhandla vårt största lån och denna gång fick vi ett bra 3-års bud från Handelsbanken.

Lån 1 på SBAB, skuld 1 368 000 kr, är bundet till 2018-12-13 med en ränta på 1,76% och en årlig amortering på 100 000 kr.

Lån 2 på Handelsbanken, skuld 5 641 000 kr, är bundet till 2017-09-01 med en ränta på 1,40%. Här kommer vi att amortera 300 000 kr årligen.

Lån 3 Länsförsäkringar, skuld 4 710 000 kr, är bundet till 2017-09-01 med en ränta på 1,78% och en årlig amortering på 40 000 kr.

Den sammanlagda amorteringen kommer att under 2016 uppgå till 440 000 kr.

För nionde året i rad beslutade styrelsen att nedsätta medlemsavgiften för januari till 0 kr. För andra gången sedan bostadsrättsföreningens start kunde vi också erbjuda en avgiftsfri månad för augusti. Detta på grund av det goda ränteläget och att vi gjorde lite mindre amortering under året eftersom vi skrev om ett lån.

Föreningen har sedan 2012 öppnat ett sparkonto på SBAB som ger oss ränta på sparat kapital och där har vi under året satt in 350 000 kr. Detta innebär att vi har 1 128 726 kr inkl. ränta för planerat underhåll och oförutsedda utgifter.

Årsstämman hölls i maj 2015 och var även detta år förlagd till Adolfsbergs kyrkas lokaler. Årsstämman avslutades med kaffe och smörgåstårter.

Som tidigare år deltog många medlemmar både vid vår- och höststädning. Städtillfällena avslutades med korvgrillning och vid båda tillfällena har medlemmarna bakat härligt välsmakande kakor som tillsammans med kaffe blev en god avslutning efter arbetet.

Årets julbordsresa gick till Bångbro. Trots att det var några mil till och från Bångbro gick bussresan mycket fort då Stig Hallmén underhöll med dikter och historier som lockade till många glada skratt. Stig hade också ordnat med kluriga frågor med mycket hög svårighetsgrad, men trots detta löstes många frågeställningar och flera medlemmar belönades med chokladaskar. Även om julbordet var ett av de billigare under de sista åren så var det mycket välsmakande och medlemmarna var nöjda.

Inför 2016 har vi följande planering.

Då nycklarna har krånglat för många medlemmar har styrelsen beslutat att under första kvartalet byta cylindrar i samtliga lägenhetsdörrar och biutrymmen. I bytet ingår 4 nycklar till varje medlem.

I maj månad har för avsikt att byta grinden då den börjar murkna. Ny grind är beställd i Karlskoga och det blir en järngrind. Kort finns på denna på anslagstavlan i entrén.

Enkät har varit ute för att höra om intresse för inkoppling av bredband. Då det finns ett stort intresse kommer frågan att tas upp på årsmötet för vidare planering.

I slutet av året kommer en uppföljning av underhållsplanen att göras vilket ligger till grund för hur mycket som skall avsättas för underhåll.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 0 (3) överlåtelser skett.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och styrelsen planerar ej för någon höjning av årsavgifterna under 2016. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 727 kr/kvm.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 512,5	1 659,9	1 668,0	1 665,7
Resultat efter finansiella poster	249,3	280,5	318,8	182,5
Balansomslutning	18 443,8	18 477,4	18 602,0	18 882,6
Eget kapital	6 210,4	5 961,1	5 680,6	5 361,8
Soliditet (%)	33,7	32,3	30,5	28,4
Kassalikviditet (%)	169,6	132,0	107,7	85,2
Skuldränta (%)	1,9	2,6	2,8	2,9
Lån per kvadratmeter boyta	5,3	5,4	5,6	5,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 252 202
årets vinst	249 275
	1 501 477
disponeras så att	
till underhållsfond avsättes	138 000
i ny räkning överföres	1 363 477
	1 501 477

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

Resultaträkning

	Not 1	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 512 470	1 659 915
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 512 470	1 659 915
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-572 398	-599 176
Personalkostnader	4	-66 057	-66 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-401 911	-401 911
Summa rörelsekostnader		-1 040 366	-1 067 144
Rörelseresultat		472 104	592 771
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 552	11 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 381	-323 297
Summa finansiella poster		-222 829	-312 297
Resultat efter finansiella poster		249 275	280 474
Resultat före skatt		249 275	280 474
Årets resultat		249 275	280 474

✓

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

16 819 541

17 214 710

Inventarier, verktyg och installationer

6

5 169

11 911

Summa materiella anläggningstillgångar

16 824 710

17 226 621

Summa anläggningstillgångar

16 824 710

17 226 621

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

300 164

300 564

Övriga fordringar

21

3

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

20 433

19 600

Summa kortfristiga fordringar

320 618

320 167

Kassa och bank

Kassa och bank

1 298 463

930 625

Summa kassa och bank

1 298 463

930 625

Summa omsättningstillgångar

1 619 081

1 250 792

SUMMA TILLGÅNGAR

18 443 791

18 477 413

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 500 000

3 500 000

Fond för yttre underhåll

1 208 900

1 070 900

Summa bundet eget kapital

4 708 900

4 570 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 252 202

1 109 727

Årets resultat

249 275

280 474

Summa fritt eget kapital

1 501 477

1 390 201

Summa eget kapital

6 210 377

5 961 101

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

10

11 279 000

11 569 000

Summa långfristiga skulder

11 279 000

11 569 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

440 000

440 000

Leverantörsskulder

47 396

55 384

Skatteskulder

84 420

83 463

Övriga skulder

15 663

6 450

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

366 935

362 015

Summa kortfristiga skulder

954 414

947 312

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 443 791

18 477 413

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

12

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

21 000 000

21 000 000

Summa ställda säkerheter

21 000 000

21 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

54

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

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.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	1 443 320	1 591 996
Årsavgifter garage	51 000	51 000
Årsavgifter parkeringsplatser	18 150	16 700
	1 512 470	1 659 696

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Vatten och avlopp	-27 973	-28 761
Fjärrvärme	-185 081	-181 236
Elavgifter	-58 060	-57 640
Renhållning och städning utvändigt och invändigt	-22 240	-13 346
Sophantering	-46 621	-46 720
Reparation och underhåll av fastighet	-45 754	-103 809
Hisskostnader	-15 130	-7 775
Försäkringspremier	-22 810	-22 115
Markarrende	-1 817	-1 817
Fastighetsskatt	-42 587	-41 833
Port- och hiss telefon	-5 496	-4 916
Övriga fastighetskostnader	-27 984	-10 760
Medlemsvård	-25 741	-36 292
Förbrukningskostnader	-5 460	-2 509
Ekonomisk Förvaltning	-35 144	-35 147
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	-572 398	-599 176

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar samt syrelsearvoden	-54 998	-54 998
Sociala kostnader och pensionskostnader	-11 059	-11 059
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-66 057	-66 057

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 141 903	24 141 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 141 903	24 141 903
Ingående avskrivningar	-6 927 193	-6 532 024
Årets avskrivningar	-395 169	-395 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 322 362	-6 927 193
Utgående redovisat värde	16 819 541	17 214 710
Taxeringsvärden byggnader	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärden mark	4 782 000	4 782 000
	21 582 000	21 582 000
Bokfört värde byggnader	12 329 541	12 724 710
Bokfört värde mark	4 490 000	4 490 000
	16 819 541	17 214 710

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 316	109 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 316	109 316
Ingående avskrivningar	-97 405	-90 663
Årets avskrivningar	-6 742	-6 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 147	-97 405
Utgående redovisat värde	5 169	11 911

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	20 433	19 600
	20 433	19 600

JK

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 500 000	1 070 900	1 109 728	280 474
Disposition av föregående års resultat:		138 000	142 474	-280 474
Årets resultat				249 275
Belopp vid årets utgång	3 500 000	1 208 900	1 252 202	249 275

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
	1 760 000	1 228 000
	1 760 000	1 228 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
	9 519 000	10 341 000
	9 519 000	10 341 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB			0	5 791 000
SBAB	1,76%	2018-12-13	1 368 000	1 468 000
Länsförsäkringar Bank	1,78%	2017-09-01	4 710 000	4 750 000
Handelsbanken	1,40%	2018-06-01	5 641 000	0
			11 719 000	12 009 000
 Kortfristig del av långfristig skuld			 440 000	 440 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	13 737	13 942
Övriga upplupna kostnader	47 284	42 458
Förutbetalda intäkter	305 914	305 614
	366 935	362 014

44

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro den 18 april 2016


Gun Brolin


Per Nybom


Stig Hallmén

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-28.


Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adolfsberg 1

Org.nr 769602-2172

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adolfsberg 1 för räkenskapsåret 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adolfsberg 1 för räkenskapsåret 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Örebro 2016-04-28



Joakim Hermansson
Revisor