

Årsredovisning för
Bf Åkermannen 24
702002-6246

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	7-8
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under 2015 haft följande sammansättning:

Arne Melander, ordinarie, ordförande
Erik Stålfors, ordinarie, vice ordförande
Anders Linden, ordinarie, sekreterare
Karin Salmi, ordinarie
Gustav Nottorp, ordinarie
Maria Jansson, suppleant
Eva Åsander, suppleant
Per Anell, suppleant

Fastigheten 24 Åkermannen består av 44 bostadslägenheter, varav 39 disponeras med bostadsrätt, samt 5 hyresrätter och 2 lokaler, samtliga uthyrda.

Taxeringsvärdet per 2015-12-31 uppgick till 62 663 000 kronor, varav bostäder 58 000 000 kr och lokaler 4 663 000 kr

Föreningens ekonomiska förvaltning har under 2015 skötts av Savetime Fastighetsekonomi AB. Fastighetsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar. Föreningen har anlitat Eva Stein, auktoriserad revisor, som extern revisor och Robert Almström som intern revisor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj.
Extra stämma 1 hölls den 9 september juni.
Extra stämma 2 hölls den 17 september
Styrelsen har under 2015 hållit 12 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande.
Under 2015 skedde 5 överlåtelse av medlemslägenheter i föreningen.

Följande medlemmar har beviljats utträde respektive medlemskap:

Avflyttade / Nya medlemmar

Lennart, Margaretha Nordstrand / Daniel Herslow Zalecki, Amelie Herslow
Anne Fjellström / Patrik Wibom, Emma Elverheim Wibom
Lovisa Nilsson / Fredrik Dahlin
Anna Antvik, Anna Wieslander / Liselotte, Peter Jacobsson
Eleonore Säll / Kjell, Anna-Greta, Daniel Olsson

Föreningen har under året betalat 16 116 kr i revisorsarvode. Inga löner har betalats ut.
Debiterade skatter blev totalt 101 322 kr.

Två extra stämmor har genomförts under 2015. De har behandlat utbyggnaden av hissen i gathuset till vån 5 i samband med totalrenovering. Stämmorna har beslutat att utbyggnad kan ske om vindsvåningsinnehavarna betalar merkostnaden.

Styrelsen har i samråd med juridisk expertis valt att inte göra en omarbetning av stadgarna till ett modernare språk. Anledningen är att för en Bostadsförening är stadgarna ett viktigt dokument i

samband med ägarbyte och pantsättning av lägenheter. Idag har alla stora banker granskat våra stadgar och godkänt dem så att pantsättning i samband med ägarbyte kan ske snabbt. Om en större omarbetning görs av stadgarna måste bankernas juridiska avdelningar på nytt granska och godkänna stadgarna vilket kommer försvåra och försena överlåtelser. Den juridiska expertisen har avrått från omarbetning av stadgarna baserat på erfarenheter från andra bostadsföreningar.

Projektering av totalrenovering och utbyggnad av hissar har påbörjats. Styrelsen arbetar tillsammans med konsult med stor erfarenhet av liknande projekt. Specifikationer för de nya anläggningarna har tagits fram liksom ritningar och konstruktionsbeskrivningar. Bygglov har erhållits. Offerter har begärts in från möjliga leverantörer. Offerter är under utvärdering av Styrelsen tillsammans med konsulten. Målet är att genomföra renovering och ombyggnad under 2016.

Utredning pågår i Styrelsen om hur ett barnvagnsgarage kan utformas på gården så att alla barnvagnar kan avlägsnas från entren.

Renovering och målning har genomförts av trapphuset i gathuset. Entreväggarna har tvättats.

Två vattensador har inträffat och åtgärdats. Dessa skador innebär alltid stora kostnader både för medlemmar och föreningen och alla uppmanas bevaka risker för skador som läckande rör och kranar, sprickor i ytisktikt i duschtrymmen mm. Ett större antal insatser har gjorts av rörmokare för att lösa akuta problem i fastigheten.

En ny torktumlare har installerats i tvättstugorna och anknytande ventilation har modifierats.

Ett successivt byte av lampor i gemensamma armaturer på gård, i trappuppgångar och källare har inletts och LED lampor har installerats.

En omfattande rensning av skräp har gjorts i källargångarna och medlemmar och hyresgäster uppmanas att fortsättningsvis själva kasta det som inte ryms i eget förråd. Inga föremål får placeras utanför eget förråd.

Träden på gård och inre gård har beskurits. Den stora kastanjen har beskurits kraftigt med hjälp av arborister.

Medlemsinformation

Hissar har fungerat utan allvarliga fel 2015 men säkerhetsbrister har påtalats vid besiktningar och de kräver totalrenovering av hissar vilket planeras enligt ovan.

En översikt över utförda större renoveringar/underhåll under senare år ges nedan tillsammans med en bedömning av de åtgärder som behöver vidtas under de kommande 10 åren enligt föreningens långsiktiga underhållsplan:

ÅR	Underhåll/renovering
Utfört	
2007	Renovering tvättstugor Badrum i en hyreslägenhet
2008	Tak skrapats och målats om
2009	Reparation av en avloppsstam i gårdshus -
2010	-
2011	Renovering gård, Ny takvärme för issmältning, Renovering och isolering fönster trappgångar
2012	Vattenskada vind, nytt expansionskärl källare
2013	Renovering badrum hyreslägenhet gårdshus
2014	-
2015	Målning trappuppgång gathus, två vattensador, maskininvesteringar tvättstugor
Planeras	
2015-2019	

2020-2024

Renovering hissar, renovering fönster,
toalett/badruksrenoveringar
2 hyreslägenheter/lokaler, gårds och gathus,
byggnad barnvagnsgarage på gård.
Underhåll golv terrasser vindar, renovering
2 toalett/badrum hyreslägenheter/lokaler.

Ekonomi i korthet

Föreningens resultat för 2015 slutade på ett överskott motsvarande 159 645 kr. Föreningens likvida medel uppgick till 1 544 049 kr per den 31 december 2015.

Hyreshöjning avseende bostäder har genomförts 2015-01-01 med 1,2%. Hyror för lokaler ökar enligt avtal och enligt index.

Årsavgiften för medlemmar har inte höjts 2015.

Föreningens framtida ekonomi ser fortsatt stabil ut. Genom de höjningar av medlemsavgifter som genomförts de senaste åren har en anpassning gjorts till bedömda framtida investerings- och avskrivningsbehov. Omfattningen av framtida investeringar kan påverka belåningsgraden. Kostnaden för ökade lån kommer därmed påverka nivån för framtida medlemsavgifter. Medlemsintäkterna behöver kontinuerligt anpassas till utgifter.

Styrelsen står fortfarande fast vid att framtida överskott bör fonderas för att trygga föreningens ekonomi.

Styrelsen föreslår med de underlag som finns före Stämman maj 2016 att årsavgiften för medlemmar behålls oförändrat under 2016.

Flerårsöversikt

<i>I kr om inget annat anges</i>	2015	2014	2013	2012	Belopp i kr 2011
Nettoomsättning	1 802 832	1 704 602	1 608 707	1 530 134	1 522 192
Resultat efter finansiella poster	159 645	579 734	130 363	-138 972	-284 015
Soliditet, %	73	73	70	72	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	426	410	370	341	345
Lån/kvm bostadsrättsyta	777	785	793	801	809
Ränta/kvm bostadsrättsyta	34	35	36	36	37
Värmekostnad/kvm totalyta	129	130	143	145	134

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	649 201
årets resultat	159 645
Totalt	808 846
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	159 645
balanseras i ny räkning	649 201
Summa	808 846

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 802 832	1 704 602
Övriga rörelseintäkter		6 164	7 455
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 808 996</u>	<u>1 712 057</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 480 338	-959 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-93 198	-93 198
Summa rörelsekostnader		<u>-1 573 536</u>	<u>-1 052 322</u>
Rörelseresultat		<u>235 460</u>	<u>659 735</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 960	2 882
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 817	-82 924
Summa finansiella poster		<u>-75 815</u>	<u>-80 001</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>159 645</u>	<u>579 734</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>159 645</u>	<u>579 734</u>
Skatter			
Årets resultat	4	<u>159 645</u>	<u>579 734</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 476 391	8 569 589
Summa materiella anläggningstillgångar		8 476 391	8 569 589
Summa anläggningstillgångar		8 476 391	8 569 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		253 454	201 272
Övriga fordringar		15 080	8 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 910	15 768
Summa kortfristiga fordringar		330 444	225 160
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 544 049	1 272 269
Summa kassa och bank		1 544 049	1 272 269
Summa omsättningstillgångar		1 874 493	1 497 429
SUMMA TILLGÅNGAR		10 350 884	10 067 018

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 574 078	5 574 078
Yttre underhållsfond		1 150 345	570 611
Summa bundet eget kapital		6 724 423	6 144 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		649 201	649 201
Årets resultat		159 645	579 734
Summa fritt eget kapital		808 846	1 228 935
Summa eget kapital		7 533 269	7 373 624
<i>Avsättningar</i>			
Balkongfond		82 320	72 720
Summa avsättningar		82 320	72 720
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 809 750	1 828 750
Övriga skulder		81 006	81 006
Summa långfristiga skulder		1 890 756	1 909 756
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		120 974	44 804
Övriga skulder	7	47 361	72 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 204	593 515
Summa kortfristiga skulder		844 539	710 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 350 884	10 067 018

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	3 000 000	3 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 003 306	964 890
Hysesintäkter, bostäder	297 894	292 345
Hysesintäkter, lokaler	501 633	447 352
	1 802 833	1 704 587

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Uppvärmning	367 830	369 171
El	48 399	52 590
Vatten och avlopp	44 576	42 826
Hiss	10 989	8 176
Sophämtning	65 056	54 694
Städning	39 485	37 224
Kabel-TV och Bredband	7 480	7 348
Hyra av mattor	3 101	2 393
Snöröjning	2 210	2 633
Fastighetsförsäkring	33 796	30 292
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 470	1 381
	625 392	608 728

Reparationer och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Gård	52 849	21 192
Vatten och avlopp	139 828	63 237
Värme	30 085	1 932
Tvättstugan	-	11 863
Hissar	1 952	15 482
Huskropp	46 028	19 983
	270 742	133 689

Planerade underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Vatten och avlopp	80 099	-
Tvättstuga	26 688	-
Hissar	103 906	-
Huskropp	161 977	-
	372 670	-

Administrativa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kontorsmaterial	281	100
Telefon och porto	344	600
Datakostnader	248	218
Sammanträdeskostnader	-	5 850
Revisionsarvode	16 116	8 417
Kameral förvaltning	64 056	63 108
Bankkostnader	7 120	4 813
Föreningsavgifter	10 256	4 950
Konsultarvoden	4 070	24 070
Övriga kostnader	7 722	4 402
	110 213	116 528

Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	101 322	100 178
	101 322	100 178

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	159 645	579 734
Avsättning till yttre underhållsfond	-159 645	-579 734
Resultat efter fondering	-	-

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 585 842	9 585 842
	9 585 842	9 585 842
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 016 253	-923 055
-Årets avskrivning enligt plan	-93 198	-93 198
	-1 109 451	-1 016 253
Redovisat värde vid årets slut	8 476 391	8 569 589

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Insat. osålda lgh</i>	<i>Upp, avgift</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	59 300	24 020	5 490 758	570 611	649 201	579 734
<i>Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2009:1</i>						
<i>Korrigerat belopp vid årets ingång</i>	<u>59 300</u>	<u>24 020</u>	<u>5 490 758</u>	<u>570 611</u>	<u>649 201</u>	<u>579 734</u>
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					579 734	-579 734
Avsättning yttre fond				579 734	-579 734	
Årets resultat						159 645
Belopp vid årets slut	59 300	24 020	5 490 758	1 150 345	649 201	159 645

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	19 000	19 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 809 750	1 828 750
	<u>1 828 750</u>	<u>1 847 750</u>

Amortering har gjorts med 19 000 kr under 2015.

Underskrifter

Ort och datum

Arne Melander
Ledamot

Karin Salmi
Ledamot

Gustav Nottorp
Ledamot

Erik Stålfors
Ledamot

Anders Linden
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Auktoriserad revisor
Eva Stein