

BRF ANDERSLUND
Org nr 778000-0738

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett negativt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	670	664	666	633
Resultat efter finansiella poster	tkr	-113	28	54	21
Soliditet	%	17	19	18	17
Likviditet	%	563	640	604	520
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	834	834	834	833
Låneskuld per totala kvm	kr	4 560	4 639	4 718	4 985
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	156	162	159	152
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	176 343
Årets resultat	-112 657
	<u>63 686</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	26 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-129 562
I ny räkning balanseras	167 248
	<u>63 686</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-112 657
Dispositioner	103 562
	<u>-9 095</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	515 730
---	---------

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Berit Ericsson	Ordförande	2015
Maria Fredell	Vice ordförande	2016
Anna Blomberg	Sekreterare	2016
Vivvi Ristevska	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes på extrastämma 2014-05-19 Anita Eriksson.

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

Föreningsstämman reserverade 24 000 kr i arvode till styrelsen. Till vicevärdsarvode reserverades 11 000 kr.

Föreningen äger fastigheten Valborg nr 4 i Västerås, innehållande 18 lägenheter och 2 lokaler. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök

Nybyggnadsår 1943, värdeår 1967. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut. Total boyta 834 m², lokalyta 70 m².

Det har varit fyra st överlåtelser i föreningen under det gångna räkenskapsåret. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat vattenskada, inbrott, ohyra samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med LT Fastighetsservice Konsult AB gällande fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Extra föreningsstämma hölls 2014-05-19 då revisor valdes.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften fr o m 2015-01-01 med 2,1%.

P-platserna höjs vid samma tidpunkt med 10%.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	669 594	663 908
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		669 594	663 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-346 776	-312 488
Periodiskt underhåll	4	-129 562	-18 250
Övriga externa kostnader	5	-39 696	-39 428
Arvoden och personalkostnader	6	-47 014	-40 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 913	-93 913
Summa rörelsekostnader		-656 961	-505 065
Rörelseresultat		12 633	158 843
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	21 651	22 426
Finansiella kostnader		-146 941	-152 900
Summa finansiella poster		-125 290	-130 474
Resultat efter finansiella poster		-112 657	28 369
Årets resultat		-112 657	28 369
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-112 657	28 369
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		129 562	18 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-26 000	-40 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-9 095	6 619

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	600 925	617 925
Fastighetsförbättringar	9	2 349 843	2 423 276
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	3 480
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 950 768	3 044 681
Summa anläggningstillgångar		2 950 768	3 044 681
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	3 634	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 044	21 006
Klientmedel i SHB		1 347 538	1 409 426
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 373 216	1 430 633
Summa omsättningstillgångar		1 373 216	1 430 633
Summa tillgångar		4 323 984	4 475 314

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		50 210	50 210
Fond för yttre underhåll		619 292	597 542
<i>Summa bundet eget kapital</i>		669 502	647 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		176 343	169 724
Årets resultat		-112 657	28 369
<i>Summa fritt eget kapital</i>		63 686	198 093
Summa eget kapital		733 188	845 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 346 858	3 406 022
Summa långfristiga skulder		3 346 858	3 406 022
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		71 052	71 525
Leverantörsskulder		32 815	22 896
Övriga skulder	14	39 988	32 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 083	96 734
Summa kortfristiga skulder		243 938	223 447
Summa eget kapital och skulder		4 323 984	4 475 314
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		5 083 000	5 083 000
Summa ställda säkerheter		5 083 000	5 083 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	82 år
Ombyggnad 1	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	623 232	623 232
Hyror lokaler	19 524	19 524
Hyror parkering	13 080	12 480
Övriga hyresintäkter	12 000	12 000
Återförda reserveringar	3 938	-
Brutto	671 774	667 236
Övriga vakanser hyresförluster	-2 180	-3 328
Summa nettoomsättning	669 594	663 908

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	38 621	32 788
Reparationer, löpande underhåll	58 968	34 527
Elavgifter	19 021	18 673
Uppvärmning	116 714	120 702
Vatten och avlopp	21 470	17 241
Renhållning	29 503	29 953
Försäkringar	16 745	15 173
Kabel-TV / Internet	19 456	19 043
Övriga fastighetskostnader	3 690	1 800
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 588	22 588
Summa driftskostnader	<u>346 776</u>	<u>312 488</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
OVK-besiktning	15 000	-
Målningsarbete	44 968	-
Byte takfläktar	12 000	-
Lagning stödmur	31 250	-
Utrivning klinker	26 344	-
Stamrensning	-	18 250
Summa periodiskt underhåll	<u>129 562</u>	<u>18 250</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 111	-
Kontorsmaterial	600	-
Kommunikation	2 502	2 390
Porto	-	60
Revision	999	999
Föreningsmöten	-	85
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 984	30 124
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Konsultarvoden	-	4 270
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>39 696</u>	<u>39 428</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	24 000	22 500
Arvode vicevärd	11 000	10 500
Arvode övrigt	2 640	-
Sociala kostnader	9 374	7 986
Summa arvoden, personalkostnader	<u>47 014</u>	<u>40 986</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 631	22 425
Övriga ränteintäkter	20	1
Summa finansiella intäkter	<u>21 651</u>	<u>22 426</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 118 625	1 118 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 118 625	1 118 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-533 700	-516 700
Årets avskrivningar	-17 000	-17 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550 700	-533 700
Utgående planenligt värde	<u>567 925</u>	<u>584 925</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000	33 000
Utgående planenligt värde	33 000	33 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>600 925</u>	<u>617 925</u>

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 096 000	5 096 000
Taxeringsvärde mark	2 095 000	2 095 000
	<u>7 191 000</u>	<u>7 191 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	7 046 000	7 046 000
Lokaler	145 000	145 000
	<u>7 191 000</u>	<u>7 191 000</u>

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 713 434	3 713 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 713 434	3 713 434
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 290 158	-1 216 725
Årets avskrivningar	-73 433	-73 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 363 591	-1 290 158
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>2 349 843</u>	<u>2 423 276</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 400	17 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 400	17 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 920	-10 440
Årets avskrivningar	-3 480	-3 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 400	-13 920
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>3 480</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	20	25
Skattefordringar	3 614	176
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 634</u>	<u>201</u>

Not 12 Eget kapital

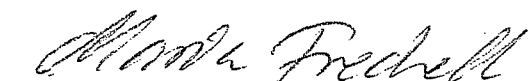
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	50 210		597 542	169 724	28 369
Reservering till yttre fond			40 000	-40 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-18 250	18 250	
Balansering av föregående års resultat				28 369	-28 369
Årets resultat					<u>-112 657</u>
Belopp vid årets utgång	50 210	0	619 292	176 343	-112 657

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,51%	2017-03-01	499 787
Stadshypotek	4,55%	2018-03-01	2 176 982
Stadshypotek	4,13%	2023-12-01	396 000
Stadshypotek	1,43%	2015-12-01	333 249
Summa:			3 406 018
Avgår kortfristig del			-59 160
Summa skulder till kreditinstitut			3 346 858
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 110 218

Not 14 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalens källskatt	11 292	-
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	28 697	32 292
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>39 989</u>	<u>32 292</u>

Västerås 2015-02-11
Berit Ericsson
Ordförande
Anna Blomberg
Maria FredellMin revisionsberättelse har lämnats 2015-02-16.
Anita Eriksson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Anderslund.
Organisationsnummer 778000-0738.

Undertecknad, som av ordinarie stämma den 14 april 2014, utsågs
att granska Bostadsrättsföreningen Anderslund räkenskaper och förvaltning
får härmed avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat

- årsredovisningen
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 16 februari 2015.



Anita Eriksson
Revisor