

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mina

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2013 - 30 juni 2014.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening). Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter, föreningen klassas skattemässigt som oäkta, och beskattas som en näringsfastighet, som ett affärsdrivande företag.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Mina	2006	Västerås

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

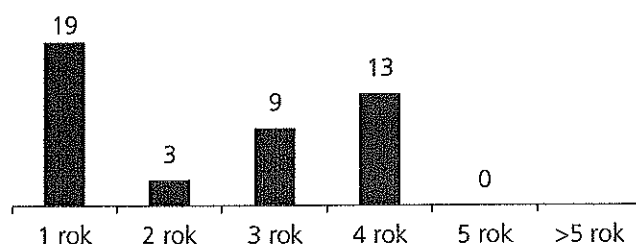
Fastigheterna bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 770 m², varav 2 889 m² utgör lägenhetsyta och 4 881 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Yohei Ya	260 m ²	2016-05-31
Parma Delikatesser	195 m ²	2015-06-31
Sahand delikatesser 1	400 m ²	2015-02-28
Figaro	60 m ²	2015-09-30
Tandläkare	129 m ²	2014-09-30
Döner i Västerås AB	74 m ²	2015-01-31
Salong Violet	135 m ²	2015-01-31
Sahand delikatesser 2	343 m ²	2016-06-30
Sahand delikatesser 3	482 m ²	2017-01-31
Pizzahemkört Mexico	220 m ²	2017-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Flytt av soprum	2014	Ombyggnad av Källgatans cykelförråd till soprum på grund av nya hårdare arbetsmiljökrav för sophämtning. Ny ramp.
Flytt av cykelförråd	2014	Källgatans cykelförråd flyttas till gamla soprummet.
Tvättstuga Stora Gatan	2014	Ny torktumlare
Källardörrar Stora gatan	2013	Dörrar mot källargång på Stora Gatan utbytta till nya stäldörrar.
Tvättstuga Källgatan	2013	Nytt torkskåp
Tvättstuga Stora Gatan	2013	Ny tvättmaskin
Takavvattning Källgatan	2012	Relining/utbyte av samtliga ledningar för takavvattning på Källgatan 11B
Belysning i gemensamma utrymmen	2012	Byte av samtliga lamparmaturer i föreningens gemensamma utrymmen, t.ex. trapphus och garage. Den nya belysningen är försedd med rörelsesensorer som tänder lampan vid rörelse istället för konstant tänd. Beräknad avkastning på investeringen/besparing 3 år
Byte bokningstavlor (tvättstugor)	2012	Nya bokningstavlor för tvättstugorna med nya tider. (4 timmar)
Kabel-TV nät i hela fastigheten	2011	Ny leverantör är Com-hem som uppdaterat tv-nätet i fastigheten och bytt uttag i lägenheterna.
Soprum	2011	Monterat UV-ljus som förbättrar lukten
Uppföljning av radonmätningar	2010 - 2011	Resultatet var under gränsvärdet
PCB undersökningar	2010 - 2011	Sanering 2011 KLART!
underhåll	2010 - 2011	pga av brand viss målning samt tätningar av ventilationsgenomgångar
Renovering tak Källgatan	2010 - 2011	Nytt tätskikt på taket och i de två rännorna på Källgatan. Även en del nya plåtdetaljer. Framflyttad aktivitet i underhållsplanen

energieffektivisering	2010 - 2011	sker kontinuerligt prioriterad åtgärd
Nya garageportar	2008	2 st till garaget på Källgatan
Fönsterbyte	2008	Byte av fönster och balkongdörrar i lägenheterna
Mätning av radon	2008	Uppföljning sker
Byte elledningar	2008	Nya elledningar i vissa lokaler
Rörstambyte	2007	Påbörjat stambyte, färdigt 2007
Cykelrum	2007	Gamla soprum ommålade, fungerar som cykelrum.
Byte av kabel-tv leverantör	2007	Ny leverantör är Stadsnätet (AT-installation)
Installation av nytt portkodssystem	2007	Nytt system som fungerar bättre och med möjlighet till uppgradering.
Renovering av tvättstugor	2007	Nya tvättmaskiner och torktumlare i båda tvättstugorna samt målat väggarna.
Soprum för boende	2007	Flytt och sammanslagning av 2 soprum, för bättre källsortering, mer ekonomiskt samt sanitärt bättre beläget. Indragen ventilation, ramp byggd, målat.
Soprum för lokalinnehavare	2007	Dragit ventilation till ett separat utrymme för sopsortering åt rest. Västerport och Parma

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2015	Renovering/byte
Trapphus	2016	Ommålning
Entré-partier/Ytterdörrar	2018	Byte

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnätet
Ekonomi	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Juridiskt stöd	Fastighetsägarna
Kabel-TV	Com Hem

Medlemmar

Medlemslägenheter: 41 st.

Överlåtelse under året: 10 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Erling Kjell-Ove Viklund	Ledamot	Flyttar från föreningen
John Robert Bergman	Ledamot	
Tiina Elisabet Magnusson	Ledamot	
Bo Arne Eriksson	Ledamot	
Karl Johannes Kullgren	Ledamot	
Vuokko Kaarina Vaardahl	Suppleant	
Ragnhild Gunilla Palm	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Robert Bergman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ernst & Young

Ordinarie Extern

Annelie Finnberg Skoog

Valberedning

Joacim Rydmark

Monica Gullberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-11-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har bytt städbolag för de gemensamma utrymmena.

Fortsatt arbete med hur balkongerna ska renoveras, ett förslag har jobbats fram och bygglov har sökts.

Storstädning av garageutrymmen samt vindsutrymmen.

Höst- och vårstädning på våra innergårdar samt planteringar.

En kräftskiva har anordnats den 9 augusti på innergården för föreningens medlemmar.

Restauranglokalen har ny hyresgäst.

På grund av nya arbetsmiljöregler för sophämtning så krävdes en bättre lösning för vårt soprum, lutningar på ramperna var för branta. Bäst lösningen ansågs vara att flytta soprummet till cykelrummet på Källgatan. En ny ramp krävdes för att klara kraven. Gamla soprummet kommer att användas till nytt cykelförråd.

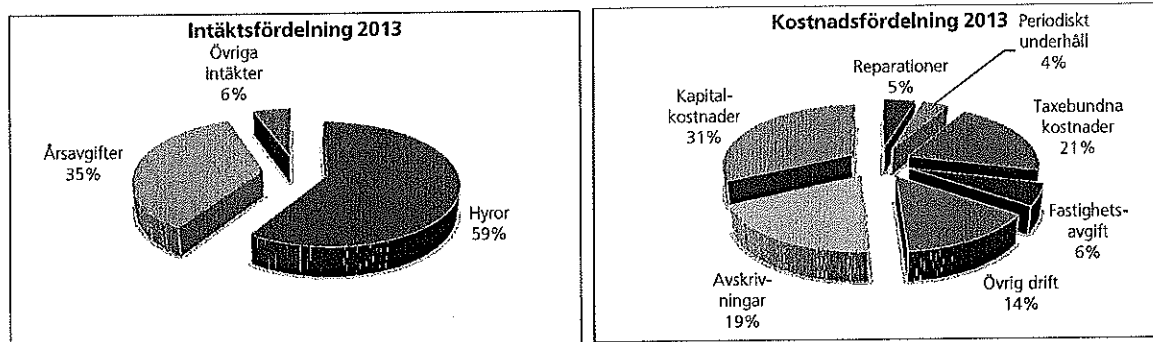
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Balkongerna kommer att renoveras, styrelsen har jobbat fram ett förslag som kommer presenteras.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-12-31 med 2 kr/kvm.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 889 m² bostäder och 4 881 m² lokaler.

Nyckeltal	13/14	12/13	11/12	10/11
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	546	491	482
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 025	15 123	14 458	14 536
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	22	17
Värmekostnad/m ² totalyta	74	76	63	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	9	13	10

Ytorna enligt taxeringsbesked 2013 är ändrad från 2861 kvm för bostäder till 2889 kvm.

Nyckeltalen för årsavgifter samt lån är beräknade på bostadsrättsyta 2719 kvm.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (Utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter.

I medlemmarnas deklaration för förmånsvärdet (Utdelning m.m. på delägarätter) har medlem rätt till viss nedsättning av förmånsvärdet, det så kallade lättnadsbeloppet.

Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-65 700
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 128 154
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-132 204
ansamlad förlust	-1 326 058

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 326 058**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JULI - 30 JUNI

2013-2014

2012-2013

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

3 971 963

4 175 011

231 088

737 010

4 203 051

4 912 021

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader
Reparationer
Periodiskt underhåll
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Personalkostnader
Avskrivningar

Not 2

-158 941

-214 900

-199 230

-876 047

-160 306

0

-906 981

-948 319

-142 310

-137 339

-248 274

-244 490

-213 216

-354 637

-91 570

-90 401

-805 518

-807 218

-2 926 344

-3 673 350

RÖRELSERESULTAT

1 276 707

1 238 671

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter
Räntekostnader

10 955

8 604

-1 353 362

-1 628 531

-1 342 407

-1 619 927

ÅRETS RESULTAT

-65 700

-381 257

BALANSRÄKNING		2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	64 972 961	65 778 479
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		64 972 961	65 778 479
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 972 961	65 778 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		7 810	2 277
Skattefordringar		22 964	6 637
Övriga fordringar		172 907	254 383
Förutbetalda kostnader	Not 5	70 368	69 631
		274 049	332 928
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		301	724
SBC klientmedel i SHB		4 049 724	3 321 685
		4 050 025	3 322 409
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 324 074	3 655 337
SUMMA TILLGÅNGAR		69 297 036	69 433 816

BALANSRÄKNING		2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 067 923	21 067 923
Upplåtelseavgifter		4 432 186	4 432 186
Fond för yttre underhåll	Not 7	3 353 627	3 221 423
		28 853 736	28 721 532
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 260 358	-746 897
Årets resultat		-65 700	-381 257
		-1 326 058	-1 128 154
SUMMA EGET KAPITAL		27 527 678	27 593 378
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	40 587 575	40 863 561
		40 587 575	40 863 561
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	266 043	256 100
Leverantörsskulder		282 621	95 673
Övriga kortfristiga skulder		89 410	130 674
Upplupna kostnader	Not 9	277 025	269 010
Förutbetalda avgifter och hyror		266 683	225 420
		1 181 782	976 877
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		69 297 036	69 433 816
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	41 762 000	41 762 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013-2014	2012-2013
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Stambyte	2%	2%
Kodlås	6,7%	6,7%
Ventilation	20%	20%
Fönster	2%	2%
Inventarier	Fullt avskriven	20%

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

Not 1	2013-2014	2012-2013
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 487 733	1 483 284
Hysesintäkter	2 484 230	2 691 726
	3 971 963	4 175 011

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	818
Fastighetsskötsel beställning	0	24 757
Snöröjning/sandning	0	7 881
Städning entreprenad	85 809	91 347
Städning enligt beställning	19 387	6 681
Sotning	3 120	904
Hissbesiktning	2 639	2 989
Myndighetstillsyn	0	2 675
Gemensamma utrymmen	0	1 956
Gård	5 477	4 664
Serviceavtal	36 248	18 304
Förbrukningsmateriel	4 101	4 487
Störningsjour och larm	2 159	0
Brandskydd	0	47 437
	158 941	214 900

	2014-06-30	2013-06-30
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 125	0
Brf Lägenheter	23 675	0
Lokaler	660	5 659
Tvättstuga	36 182	95 970
Sophantering/återvinning	4 820	0
Entré/trapphus	14 294	0
Lås	2 834	19 263
VVS	32 994	34 664
Ventilation	30 354	11 038
Elinstallationer	20 246	5 264
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 304	0
Hiss	3 608	12 799
Tak	0	3 743
Fönster	454	0
Garage/parkering	17 056	14 741
Skador/klotter/skadegörelse	0	166 356
Vattenskada	6 625	506 549
	199 230	876 047
 Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	160 306	0
	160 306	0
 Taxebundna kostnader		
El	163 265	159 591
Värme	573 742	594 000
Vatten	72 804	72 484
Sophämtning/renhållning	97 169	122 243
	906 981	948 319
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	61 356	63 692
Markhyra/vägavgift/avgäld	7 274	0
Kabel-TV	73 680	73 647
	142 310	137 339
 Fastighetsskatt/Kommunal avgift	248 274	244 490

	2014-06-30	2013-06-30
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 327	3 243
Tele och datakommunikation	9 337	9 774
Juridiska åtgärder	12 375	0
Inkassering avgift/hyra	7 200	11 096
Hysesförluster	0	133 559
Revisionsarvode extern revisor	16 917	16 744
Föreningskostnader	1 501	9 042
Styrelseomkostnader	4 554	8 648
Fritids och Trivselkostnader	6 838	118
Studieverksamhet	256	0
Förvaltningsarvode	110 854	108 288
Förvaltningsarvoden övriga	7 128	9 070
Administration	7 476	5 635
Konsultarvode	25 752	30 393
Föreningsavgifter	700	9 027
	213 216	354 637
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 570	20 401
	91 570	90 401
Avskrivningar		
Byggnad	507 861	507 861
Förbättringar	297 657	297 657
Inventarier	0	1 700
	805 518	807 218
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 881 184	3 673 350
Not 3	2014-06-30	2013-06-30
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	71 179 220	71 179 220
Utgående anskaffningsvärde	71 179 220	71 179 220
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 400 741	-4 595 223
Årets avskrivningar enligt plan	-805 518	-805 518
Utgående avskrivning enligt plan	-6 206 259	-5 400 741
Planenligt restvärde vid årets slut	64 972 961	65 778 479
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 928 425	11 928 425
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 611 000	30 611 000
Taxeringsvärde mark	13 457 000	13 457 000
	44 068 000	44 068 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	24 943 000	24 943 000
Lokaler	19 125 000	19 125 000
	44 068 000	44 068 000

Not 4

2014-06-30 **2013-06-30**

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	266 013	266 013
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	266 013	266 013

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-266 013	-264 313
Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 700
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-266 013	-266 013

Redovisat restvärde vid årets slut

0 **0**

Not 5

2014-06-30 **2013-06-30**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	52 035	50 949
Kabel-TV	18 333	18 682
	70 368	69 631

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 067 923	0	0	21 067 923
Upplåtelseavgifter	4 432 186	0	0	4 432 186
Fond för yttre underhåll	3 353 627	132 204	0	3 221 423
Summa bundet eget kapital	28 853 736	132 204	0	28 721 532
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 260 358	-132 204	-381 257	-746 897
Årets resultat	-65 700	-65 700	381 257	-381 257
Summa ansamlad förlust	-1 326 058	-197 904	0	-1 128 154
Summa eget kapital	27 527 678	-65 700	0	27 593 378

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012-2013	2011-2012
Vid årets början	3 221 423	3 370 815
Reservering enligt stadgar	132 204	132 204
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-281 596
Vid årets slut	3 353 627	3 221 423

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-06-30	Belopp 2014-06-30	Belopp 2013-06-30	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,790 %	11 844 997	11 922 912	2017-03-30
SBAB	2,870 %	11 824 533	11 904 009	2015-01-13
SBAB	2,370 %	11 824 533	11 904 009	2015-04-10
SBAB	2,410 %	3 869 379	3 892 772	2014-07-01
SBAB	2,150 %	1 490 176	1 495 959	2014-09-29
Summa skulder till kreditinstitut		40 853 618	41 119 661	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-266 043	-256 100	
		40 587 575	40 863 561	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 523 403 kr.

Not 9	2014-06-30	2013-06-30
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entrepr	7 574	0
El	9 364	11 484
Värme	22 195	19 934
Vatten	6 400	6 535
Extern revisor	17 124	16 995
Arvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 570	21 994
Ränta	122 798	122 068
	277 025	269 010

VÄSTERÅS den / 2014

John Robert Bergman
Ledamot

Bo Arne Eriksson
Ledamot

Karl Johannes Kullgren
Ledamot

Tiina Elisabet Magnusson
Ledamot

Erling Kjell-Ove Viklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Ernst & Young AB
Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor