Brf City-Senioren
716453-1381

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen City-Senioren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2017.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1990-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-04-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen P-hus Norr-City.
Föreningens andel är 37 procent.
Samfälligheten förvaltar 184 p-platser.

Styrelsen

Sven Arne Hamping	Ordförande
Kristina Signe Maria Hagström	Ledamot
Ulla-Britt Larsson	Ledamot
Roger Folke Gottfrid Thapper	Ledamot
Lars-Erik Valfrid Öberg	Ledamot
Bo Georg Gustafsson	Suppleant
Marianne Elisabet Lönnell	Suppleant
Barbro Margareta Mathsson	Suppleant
Olov Ernst Vieweg Jansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Sven Arne Hamping, Ulla-Britt Larsson, Marianne Elisabet Lönnell, Olov Ernst Vieweg Jansson och Lars-Erik Valfrid Öberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Christensson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Arne Kilhed	Suppleant Intern	

Valberedning

Arne Hellström	Sammankallande
Ingalill Kjellman	
Yvonne Lööf	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-07.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGERIET 14	1992	Örebro

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

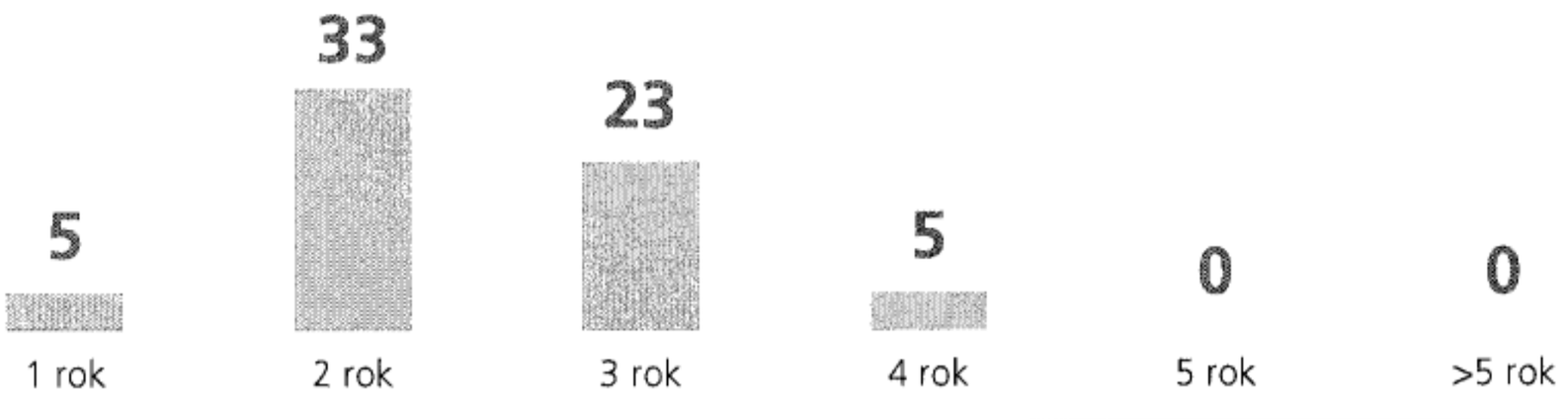
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 573 m², varav 4 723 m² utgör lägenhetsyta och 850 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2014**	**2013**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Yttre anläggningar	33 år	33 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	**2014**	**2013**
Årsavgifter	4 236 120	4 236 120
Hyror lokaler momspliktiga	1 161 323	636 363
Hyror lokaler	479 854	524 244
Hyror parkering	0	1 260
Hyror garage	187 800	180 360
Hyror förråd	16 050	18 375
	6 081 147	**5 596 722**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2014**	**2013**
Samfällighetsintäkter	26 509	50 740
Gemensamhetslokal	4 000	3 500
Övriga debiterade avgifter	22 240	17 940
Gästlägenhet	10 200	15 400
Öresutjämning	1	-8
Kommunalt bidrag	334 617	328 064
Övriga intäkter	108 218	8 730
	505 785	**424 365**

allabrf.se

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	63 955	86 952
Städning enligt beställning	2 209	2 250
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	48 266
Hissbesiktning	6 128	6 040
Gemensamma utrymmen	16 511	2 536
Garage	6 000	0
Gård	11 298	5 562
Serviceavtal	40 727	26 193
Förbrukningsmateriel	20 457	19 840
Teleport/hissanläggning	60 404	0
Brandskydd	15 308	7 280
Fordon	0	803
	242 998	**205 721**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	61 732	0
Brf Lägenheter	1 153	0
Lokaler	10 209	151 240
Gemensamma utrymmen	0	1 725
Tvättstuga	9 852	3 428
Sophantering/återvinning	0	10 742
Entré/trapphus	0	1 224
Lås	32 453	17 607
VVS	17 096	11 667
Ventilation	43 472	0
Elinstallationer	19 949	21 348
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 241	5 618
Hiss	33 114	25 310
Tak	20 062	0
Garage/parkering	0	6 903
Övrigt	0	46 363
	251 332	**303 176**
Periodiskt underhåll		
Lokaler	68 851	153 994
Tvättstuga	117 988	0
VVS	36 822	0
Värmeanläggning	91 563	100 719
Mark/gård/utemiljö	390 218	0
	705 442	**254 713**
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	**1 199 772**	**763 609**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2014	2013
Taxebundna kostnader		
El	219 282	290 483
Värme	341 996	453 577
Vatten	75 990	79 925
Sophämtning/renhållning	88 297	99 849
	725 565	**923 835**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	84 887	41 049
Samfällighetsavgift	0	10 000
Kabel-TV	157 380	122 638
	242 267	**173 687**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**169 722**	**167 747**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 137 554**	**1 265 269**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2014	2013
Kreditupplysning	288	1 916
Tele och datakommunikation	12 608	9 369
Juridiska åtgärder	1 563	5 500
Inkassering avgift/hyra	0	1 181
Revisionsarvode extern revisor	3 301	10 000
Föreningskostnader	31 196	31 677
Styrelseomkostnader	14 372	14 546
Fritids och Trivselkostnader	32 897	29 930
Förvaltningsarvode	89 808	88 079
Förvaltningsarvoden övriga	0	795
Administration	15 021	17 068
Korttidsinventarier	21 112	5 862
Konsultarvode	4 427	25 039
Föreningsavgifter	10 500	8 867
Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 200	5 810
	249 293	**255 638**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har en anställd kvinna.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	113 200	107 750
Löner	207 223	205 969
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	3 816	2 294
Sociala kostnader	79 257	70 482
	403 496	**386 495**

allabrf.se

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2014**	**2013**
Byggnad	766 771	766 771
Förbättringar	259 050	86 350
Yttre anläggningar	235 212	235 212
Inventarier	2 291	2 291
	1 263 324	**1 090 624**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2014**	**2013**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	92 811 516	87 630 512
Nyanskaffningar	0	5 181 004
Utgående anskaffningsvärde	**92 811 516**	**92 811 516**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-16 955 558	-15 867 225
Årets avskrivningar enligt plan	-1 261 033	-1 088 333
Utgående avskrivning enligt plan	**-18 216 592**	**-16 955 558**
Planenligt restvärde vid årets slut	**74 594 924**	**75 855 957**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 113 000	3 113 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 400 000	45 400 000
Taxeringsvärde mark	14 340 000	14 340 000
	59 740 000	**59 740 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 800 000	50 800 000
Lokaler	8 940 000	8 940 000
	59 740 000	**59 740 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	230 006	230 006
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**230 006**	**230 006**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-214 320	-212 028
Årets avskrivningar enligt plan	-2 291	-2 291
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-216 611**	**-214 319**
Redovisat restvärde vid årets slut	**13 395**	**15 687**

allabrf.se

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
Swedbank	21 150	30 850	43 987	28 575
SBC Sveriges	10 000	9 175	19 500	11 750
Bostadsrättscentrum AB 150 st aktier	0	0	0	0
		40 025	**63 487**	**40 325**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	42 883
Kabel-TV	0	31 886
Upplupna intäkter	0	80 000
	0	**154 769**

Not 12 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	9 512 000	0	0	9 512 000
Fond för yttre underhåll	4 657 689	239 370	0	4 418 319
S:a bundet eget kapital	**14 169 689**	**239 370**	**0**	**13 930 319**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	8 649 704	-239 370	277 712	8 611 362
Årets resultat	439 400	439 400	-277 712	277 712
S:a fritt eget kapital	**9 089 103**	**200 030**	**0**	**8 889 074**
S:a eget kapital	**23 258 792**	**439 400**	**0**	**22 819 393**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	4 418 319	4 178 949
Reservering enligt stadgar	239 370	239 370
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**4 657 689**	**4 418 319**

allabrf.se

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	3,290 %	12 000 000	12 000 000	2018-01-12
SBAB	2,100 %	871 010	871 010	2016-04-18
SBAB	3,890 %	5 000 000	5 000 000	2015-03-12
SBAB	3,750 %	7 000 000	7 000 000	2016-01-10
SBAB	3,910 %	7 000 000	7 000 000	2017-02-15
SBAB	3,890 %	7 000 000	7 000 000	2015-03-12
SBAB	3,120 %	12 000 000	12 000 000	2019-02-15
SBAB	1,450 %	2 000 000	4 000 000	2015-06-05
Summa skulder till kreditinstitut		**52 871 010**	**54 871 010**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		52 871 010	**54 871 010**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 871 010 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2014-12-31**	**2013-12-31**
El	0	26 057
Värme	0	62 949
Sophämtning	0	1 629
Extern revisor	0	10 200
Löner	21 396	21 151
Sociala avgifter	6 723	6 646
Ränta	66 374	73 840
Värmeanläggning underhåll	0	47 812
Förutbetalda avgifter & hyror	426 518	387 853
	521 011	**638 137**

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 20 / 3 2015

Sven Arne Hamping
Ordförande

Kristina Signe Maria Hagström
Ledamot

Ulla-Britt Larsson
Ledamot

Roger Folke Gottfrid Thapper
Ledamot

Lars-Erik Valfrid Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2015

Mats Christensson
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen City-Senioren, org.nr 716453-1381

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen City-Senioren för år 2014.

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 min 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 2014 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 City-Senioren för år 2014.

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 bostadsrättslagen.

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 vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.
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 bostadsrättslagen, 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.

Västerås den 23 mars 2015

Grant Thornton Sweden AB

Mats Christensson
Auktoriserad revisor

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Örebro läns Landsting	500 m²	2017-12-31
Brottsofferjouren 213-215, 217-218	62 m²	2016-08-31
Lymfklinik 201 + 202	39 m²	2015-12-31
Hörselklinik 602	24 m²	2015-12-01
Naprapat 219	11 m²	2015-11-01
Kroppsvård 224	11 m²	2015-11-01
Stödgrupp för unga brottsoffer 229	22 m²	2015-09-31
Massage 221	11 m²	2015-06-30
BIIA ek. förening 226 + 252	22 m²	2015-10-31
Bankomat AB	6 m²	2017-12-31
Psykoterapi 228	11 m²	2015-12-31
Massage 225	11 m²	2015-12-31
Hi3G Access AB	5 m²	2022-03-01
3GIS AB	5 m²	2017-02-28
Industri och Logistikkomp. AB 220	13 m²	2015-01-31
Psykoterapi 223	9 m²	2015-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende vissa verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Festvåningen	Våningen disponeras av medlemmarna för gemensamma aktiviteter. Får kostnadsfritt hyras av medlem för privata evenemang. Lokalhyresgästerna kan hyra för 800 kr/dag.
2 Gästrum	Gästrummen får hyras av medlem för 100 kr/d/rum
Övrigt	2 tvättstugor, snickarbod, däcksförråd, styrelsekontor, bibliotek. Medlemmar har förtur till garageplats på plan 6. 2 st parkeringsplatser för gäster på plan 1-4. Trädgård på innergård "OASEN" över garaget på ca 1100 m2 disponeras av medlemmarna.

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2017.
Underhållsplanen uppdaterades 2010-10-29.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamrensning i hela fastigheten	2014
Tak över entrédörrarma mot Oasen	2014
Tätning av fasaden mot Asplunds fastighet i nordväst har skett	2014
Nytt larmsystem i hissarna	2014
Fasadrenovering västra o södra fasaderna	2014
Byte av torkskåp och torktumlare	2014
Byte av motor, fläkt och styrsystem TA2. Byte av fläktenheten TA2 ventilationsaggregaten för lokalerna	2014
Entrédörrarna har målats. Skyddsplåt på nedre delen av entrédörrarna mot gatan har satts dit.	2014

Planerat underhåll	År
Målning utvändigt av Gula Huset	2015
Passagen mellan trapphus/Slottsgatan 21 och trapphus/Järnvägsgatan 16 B ska målas	2015
Installation av brandlarm i alla lägenheter	2015
Balansering av värmesystemet	2015
Portik mot Ga2 ska repareras och målas	2015
Målning nedre delen av stuprören	2015

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör tfn bredband TV	Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	OTIS
Städ	Städar´n AB
Säkerhetsskåp för nycklar	B.R.A. Security
Elleverantör	Boo Energi AB
Gångbaneskötsel	Tekniska förvaltningen Örebro kommun
Ventilation	Lars Eklund VVS-Service AB
Brandlarm i samtliga lägenheter med övervakning.	Verisure Sverige AB

Övrig information

Trädgården
Trädgården, 1100 kvm, är belägen mellan huskropparna på garagetaket. Trädgården, kallas OASEN, sköts av medlemmarna med snöröjning, vattning och rensning. Inför julen pryds Oasen av två julgranar. Flaggning sker på flaggdagarna. Varje vår och höst genomförs en omfattande städning av Oasen och andra gemensamma utrymmen. I år har fyra odlingslådor satts upp mot sydvästra muren. Allt arbete sker frivilligt av medlemmarna.

Värdinnan
Föreningen har en värdinna anställd, Ingalis Pettersson, sedan våren 2009. Hennes arbetsuppgifter består i att bidra till trivseln i föreningen genom att hålla i och samordna aktiviteter. Om omständigheterna så påkallar ska hon hålla kontakt mellan medlem och olika typer av stöd och vårdservice. Hon har även tillsyn av fastighetens gemensamma utrymmen såsom festvåning, gästrum och tvättstugor. Varje vardag kan hämtmat beställas och intas gemensamt i festvåningen.

Festvåningen
Festvåningen består av tre rum samt ett välutrustat kök. Våningen är i stort sett utnyttjad varje dag i veckan till bl.a. gymnastik, gemensamma luncher, kaffestunder, trivselkvällar och övriga sammankomster i föreningens regi. Lokalerna används även till styrelsesammanträden och informationsträffar. Då brukar ca 45 medlemmar delta. Ett tiotal större gemensamma aktiviteter genomförs varje år.

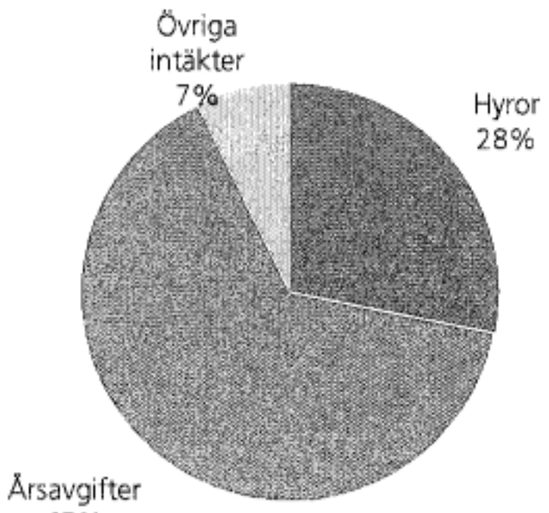
Information
Vid åtta tillfällen har informationsträffar hållits för att ge medlemmarna information om styrelsens arbete och andra gemensamma frågor. Vid ett tillfälle har dessutom skriftlig information ersatt informationsträffen. Protokoll från dessa träffar delas ut till samtliga boende. Inbjudningar och en hel del annan information sätts upp på anslagstavlorna, som finns i hissarna och utanför gemensamhetsvåningen.

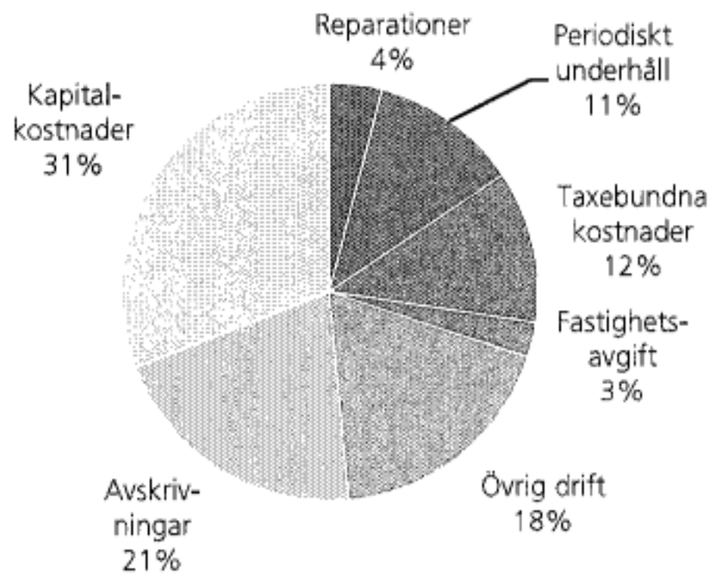
Föreningens ekonomi
Som framgår av årsredovisningen är bostadsrättsföreningens ekonomi god.
Årsavgifterna har varit oförändrade i mer än 15 år.
Under år 2014 har amortering på lånen skett med 2 mkr.
Lånen är placerade på ett långsiktigt sätt.
Årsredovisningen är upprättad enligt nya K2 reglerna , vilket inneburit att balans och resultaträkningarna ej är helt jämnförbara för år 2014.
Den positiva påverkan på resultatet uppgår till c:a 100 tkr

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2014**	**2013**
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	**2 045 714**	**2 132 037**
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	6 586 932	6 021 087
Finansiella intäkter	5 817	45 087
Minskning långa fordringar	300	0
Minskning korta fordringar	718 869	0
Ökning av föreningens lån	0	3 985 217
Ökning av korta skulder	0	159 678
	7 311 917	**10 211 069**
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 990 115	2 671 011
Finansiella kostnader	1 899 909	2 026 827
Investeringar i fastigheten	0	5 058 097
Ökning av korta fordringar	0	541 457
Minskning av föreningens lån	2 000 000	0
Minskning av korta skulder	251 066	0
	7 141 090	**10 297 391**
KASSA VID ÅRETS SLUT	**2 216 542**	**2 045 714**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	**170 827**	**-86 322**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Avtal har omförhandlats med Otis för underhåll av hissarna, med Com Hem om telefon och data, med Örebro kommun om renhållning och snöröjning av trottoarerna och med Boo Energi om elpriset.
Nytt avtal har träffats med Verisure Sverige AB om brandlarm i lägenheterna.
Konstruktion och tillverkning av papperskorg vid bankautomaten pågår.
De höga glaspartierna i entréerna har putsats och golven i korridorerna har behandlats med polish.
Diskussioner och utredning pågår om hur ansvarsfördelningen är beträffande garaget.
Nytt treårsavtal har träffats med Örebro kommun om bidrag för värdinnetjänsten.
Problemet med fukt i garaget har minskat då fasadrenovering skett mot söder/väster och mot Asplunds fastighet i nordväst.
Skyddsrummet ska, enligt Nämnden för samhällsskydd och beredskap, användas av de som kommer dit först och är inte speciellt för oss boende i fastigheten.
Brandlarmet på vinden Järnvägsgatan 16 A har reparerats.
Hjärtstarter har köpts in och utbildning har skett.

Händelser efter året
Mangeln i båda tvättstugorna kommer att bytas om de ej kan repareras mer.
Balansering av värmesystemet har flyttats fram från 2014 till våren 2015.
Komplettering av grus på boulebanan.
Brandskydd av kabelstege i garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 83
Förändring från föregående år: -2

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	897	897	897	897
Hyror/m² hyresrättsyta	1 931	1 365	1 386	1 346
Lån/m² totalyta	9487	9845	9131	9313
Elkostnad/m² totalyta	39	52	57	62
Värmekostnad/m² totalyta	61	81	80	75
Vattenkostnad/m² totalyta	14	14	8	14
Kapitalkostnader/m² totalyta	341	364	359	377
Soliditet (%)	30	29	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	439	278	652	406
Nettoomsättning (tkr)	6 144	5 684	5 730	5 707

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 723 m² bostäder och 850 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	439 400
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	8 889 074
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 370
summa balanserat resultat	**9 089 104**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**9 089 104**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		**2014**	**2013**
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 081 147	5 596 722
Övriga rörelseintäkter	Not 2	505 785	424 365
		6 586 932	**6 021 087**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 199 772	-763 609
Driftkostnader	Not 4	-1 137 554	-1 265 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 293	-255 638
Personalkostnader	Not 6	-403 496	-386 495
Avskrivningar	Not 7	-1 263 324	-1 090 624
		-4 253 440	**-3 761 635**
RÖRELSERESULTAT		**2 333 492**	**2 259 452**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 817	45 087
Räntekostnader		-1 899 909	-2 026 827
		-1 894 093	**-1 981 740**
ÅRETS RESULTAT		**439 400**	**277 712**

Brf City-Senioren
716453-1381

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	74 594 924	75 855 957
Maskiner och inventarier	Not 9	13 395	15 686
		74 608 319	**75 871 643**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	40 025	40 325
		40 025	**40 325**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**74 648 344**	**75 911 968**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		15	9 382
Övriga fordringar		51 018	605 751
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	154 769
		51 033	**769 902**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		273 730	1 491 776
SBC klientmedel i SHB		1 942 812	553 938
		2 216 542	**2 045 714**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 267 575**	**2 815 616**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 915 918**	**78 727 585**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 512 000	9 512 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 657 689	4 418 319
		14 169 689	**13 930 319**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		8 649 704	8 611 362
Årets resultat		439 400	277 712
		9 089 103	**8 889 074**
SUMMA EGET KAPITAL		**23 258 792**	**22 819 393**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	52 871 010	54 871 010
		52 871 010	**54 871 010**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		220 456	186 178
Skatteskulder		5 328	14 855
Övriga kortfristiga skulder		39 321	198 012
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	521 012	638 137
		786 116	**1 037 182**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**76 915 918**	**78 727 585**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	89 623 000	89 623 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**