Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1985-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 1995-11-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vänge Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar vägar och grönområden i samhället..

Styrelsen

Kent Anders Eriksson	Ordförande
Karin Magdalena Sundquist	Sekreterare
Marita Maud I Jacobsson Blomqvist	Ledamot
Hans Erik Pihl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Irenius	Ordinarie Extern	Företagarnas revisionsbyrå

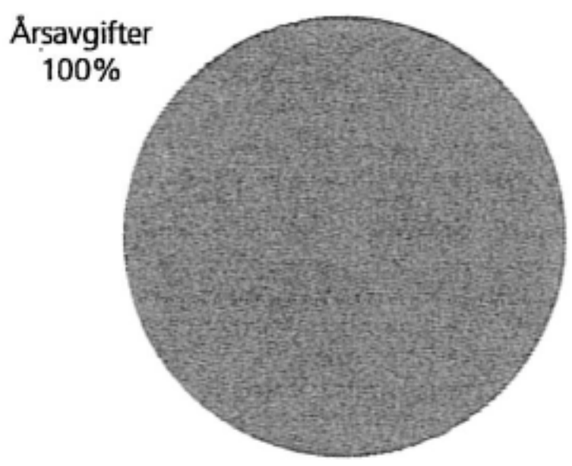
Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-29.

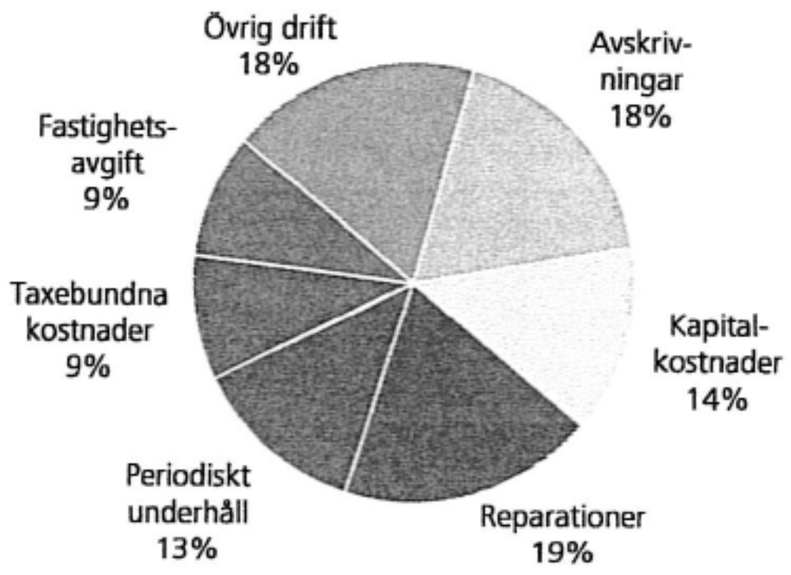
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2015**	**2014**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**452 347**	**309 518**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	562 518	607 488
Finansiella intäkter	883	743
Minskning kortfristiga fordringar	6 580	14 147
Ökning av kortfristiga skulder	51 715	0
	621 696	**622 378**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	374 984	228 812
Finansiella kostnader	75 712	119 910
Minskning av långfristiga skulder	89 592	84 194
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 633
	540 288	**479 549**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**533 755**	**452 347**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**81 408**	**142 829**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Beskärning av träd samt nersågning av ett träd som till viss del orsakade skada på en byggnad.

Åtgärdad sjunkning och sättning i ett av lägenhetshusen (6C).

Byte av alla utelampor samt armaturer runt gården och parkeringen.

Händelser efter året
Indragning och installation för fibernät kommer utföras under våren 2016.
Byte av staket på framsidan till husängorna A-C och H-I då staketen som idag sitter är ruttna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	665	718	718	718
Lån/m² bostadsrättsyta	5 302	5 408	5 508	5 612
Elkostnad/m² totalyta	14	12	13	18
Vattenkostnad/m² totalyta	29	35	33	27
Kapitalkostnader/m² totalyta	89	142	201	255
Soliditet (%)	19	18	16	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	160	-234	41
Nettoomsättning (tkr)	562	607	607	607

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 846 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	13 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	408 446
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 800
summa balanserat resultat	**396 109**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**396 109**

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

7

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	562 338	607 308
Övriga rörelseintäkter	Not 2	180	180
Summa rörelseintäkter		**562 518**	**607 488**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-320 641	-165 613
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 343	-63 199
Avskrivningar	Not 5	-99 242	-99 242
Summa rörelsekostnader		**-474 226**	**-328 054**
RÖRELSERESULTAT		**88 292**	**279 434**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		883	743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 712	-119 910
Summa finansiella poster		**-74 829**	**-119 167**
ÅRETS RESULTAT		**13 463**	**160 267**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	5 041 047	5 131 074
Maskiner och inventarier	Not 7	35 323	44 538
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 076 370**	**5 175 612**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	1 500	1 500
		1 500	**1 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 077 870**	**5 177 112**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 639
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	533 858	453 391
Summa kortfristiga fordringar		**533 858**	**459 030**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**533 858**	**459 030**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 611 728**	**5 636 142**

87

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 000	554 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	94 091	68 291
Summa bundet eget kapital		**648 091**	**622 291**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		382 646	248 179
Årets resultat		13 463	160 267
Summa fritt eget kapital		**396 109**	**408 446**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 044 200**	**1 030 737**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 395 797	4 485 389
Summa långfristiga skulder		**4 395 797**	**4 485 389**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	90 000	90 000
Leverantörsskulder		66 027	14 340
Skatteskulder		3 824	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	11 880	15 676
Summa kortfristiga skulder		**171 731**	**120 016**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 611 728**	**5 636 142**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	8 513 000	8 513 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

87

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	100 år	100 år
Värmepanna	10 år	10 år

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

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	607 314	607 314
Årsavgifter - bortfall	-44 970	0
Öresutjämning	-5	-6
	562 338	**607 308**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
Övriga intäkter	180	180
	180	**180**

Not 3 DRIFTKOSTNADER	**2015**	**2014**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	11 355	0
Snöröjning/sandning	98	0
Gemensamma utrymmen	0	669
Gård	766	1 039
Förbrukningsmateriel	2 226	12 242
Avhärdning	5 119	5 000
	19 564	**18 950**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	103 345	0
Lås	0	320
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 816
	103 345	**7 136**
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	69 878	0
	69 878	**0**
Taxebundna kostnader		
El	11 977	10 065
Vatten	24 282	29 381
Sophämtning/renhållning	10 568	12 520
Grovsopor	4 276	0
	51 103	**51 966**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	24 136	39 738
Samfällighetsavgift	2 800	2 800
	26 936	**42 538**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**49 815**	**45 023**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**320 641**	**165 613**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2015**	**2014**
Revisionsarvode extern revisor	12 687	17 000
Föreningskostnader	0	147
Styrelseomkostnader	69	61
Fritids- och trivselkostnader	616	768
Studieverksamhet	0	3 188
Förvaltningsarvode	34 776	33 894
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 063
Administration	3 595	4 478
Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 600	2 600
	54 343	**63 199**

Not 5 AVSKRIVNINGAR	**2015**	**2014**
Byggnad	65 797	65 797
Förbättringar	24 231	24 231
Inventarier	9 215	9 215
	99 242	**99 242**

Not 9 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	2015-12-31	2014-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
	1 500	**1 500**

Not 10 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	554 000	0	0	554 000
Fond för yttre underhåll	94 091	25 800	0	68 291
S:a bundet eget kapital	**648 091**	**25 800**	**0**	**622 291**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	382 646	-25 800	160 267	248 179
Årets resultat	13 463	13 463	-160 267	160 267
S:a fritt eget kapital	**396 109**	**-12 337**	**0**	**408 446**
S:a eget kapital	**1 044 200**	**13 463**	**0**	**1 030 737**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	68 291	282 491
Reservering enligt stadgar	25 800	25 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-240 000
Vid årets slut	**94 091**	**68 291**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,576 %	609 986	631 578	Rörligt
Swedbank	1,353 %	3 875 811	3 943 811	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**4 485 797**	**4 575 389**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-90 000	
		4 395 797	**4 485 389**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 035 797 kr.

87

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	6 383	9 772
Förutbetalda avgifter och hyror	5 497	5 904
	11 880	**15 676**

Styrelsens underskrifter

VÄNGE den 28 / 2 2016

Kent Anders Eriksson
Ordförande

Karin Magdalena Sundquist
Sekreterare

Marita Maud I Jacobsson Blomqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2016

Tommy Iremius
Extern revisor

allabrf.se

Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiby
Org.nr 716401-3604

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiby 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 2015-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fiby 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 och 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 min 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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, 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.

Uppsala den 13 maj 2016

Tommy Irénius
Godkänd revisor