allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren i Ludvika

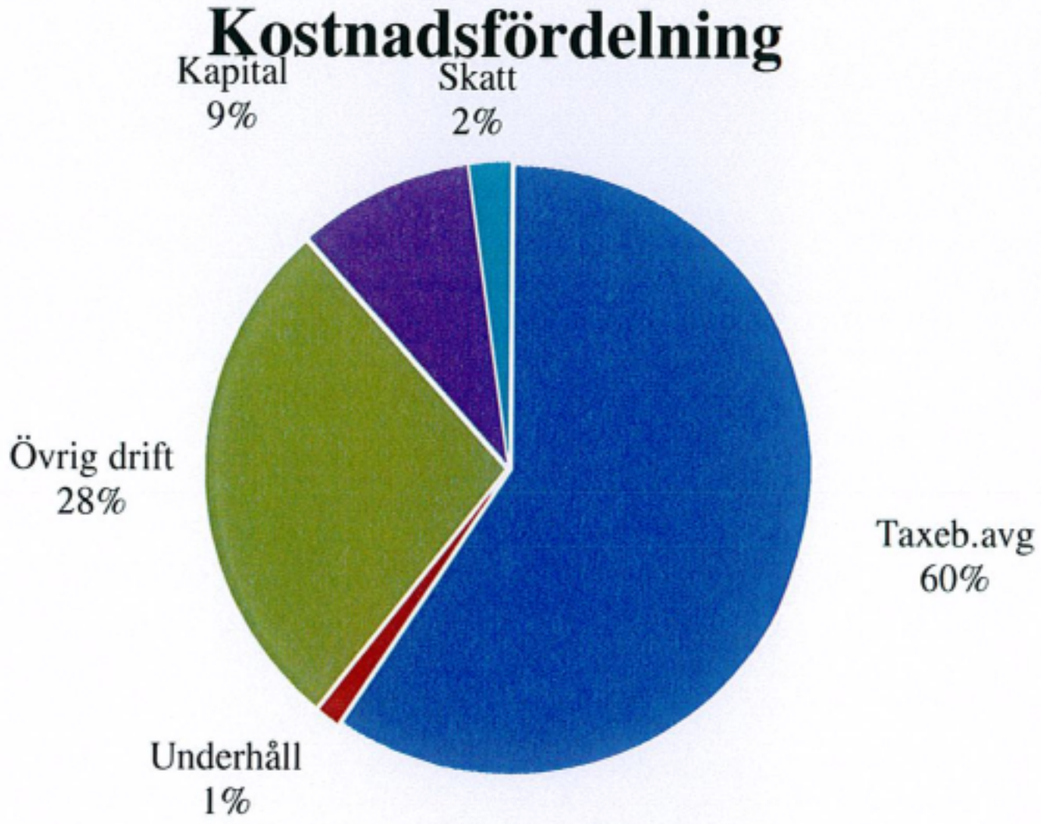


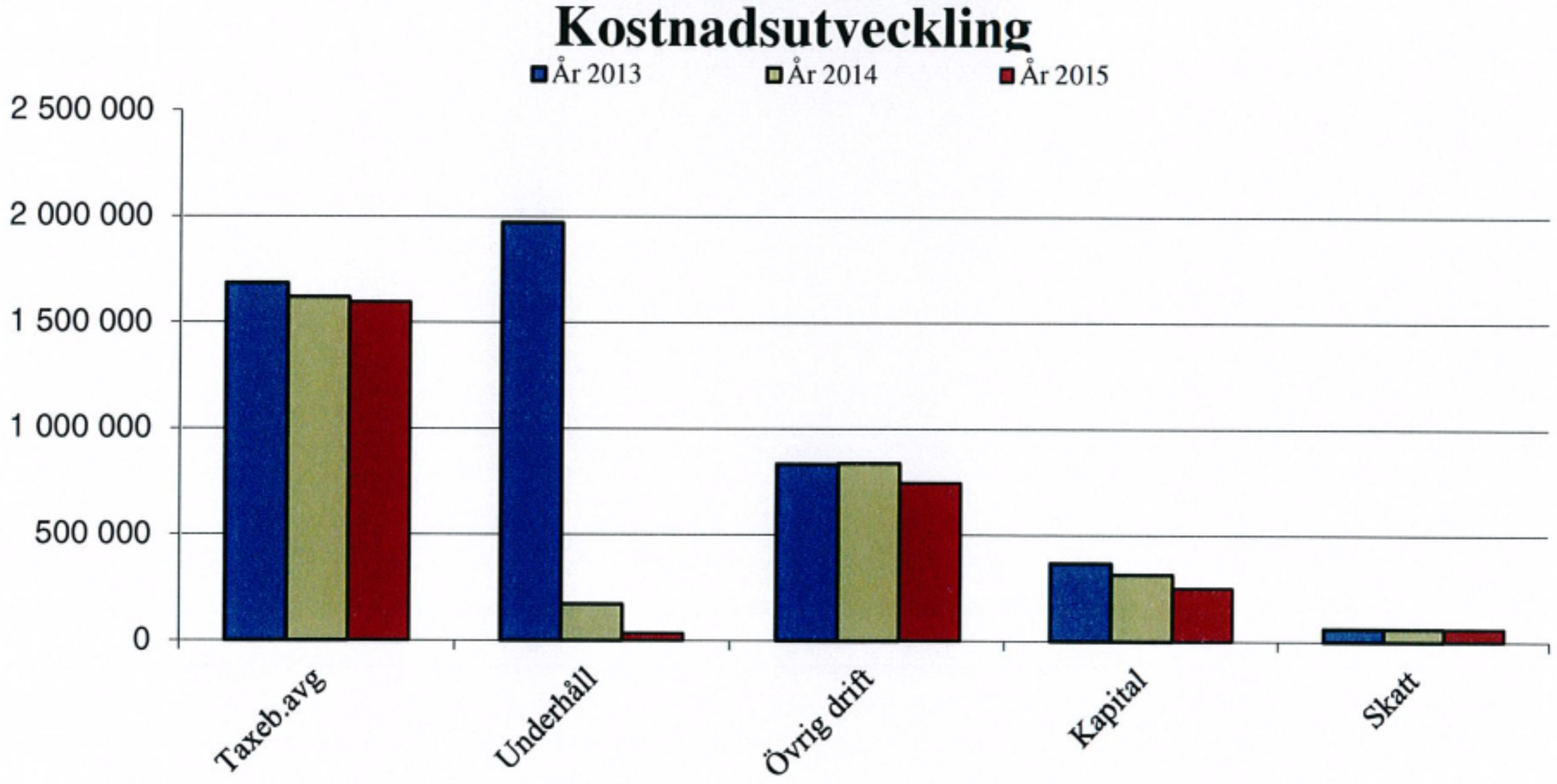
Org.nr. 783800-0425

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2015-01-01—2015-12-31

Året i sammandrag





Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelseintäkter, tkr	4 035	4 030	3 994	3 896	3 906
Resultat efter finansiella poster	956	666	-1 332	649	590
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	596	596	590	573	573
Fond för yttre underhåll,kr/kvm	969	922	897	1 154	1 098
Lån per kvm	1 727	1 823	1 913	1 519	1 599
Soliditet %	36	31	27	37	26
Likviditet i %	192	120	136	134	106
Genomsnittlig skuldränta i %	2,28	2,70	3,00	3,62	3,02

Förvaltningsberättelse 2015

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2015. I stämman deltog 31 medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Frånskiljaren 2. På fastigheten har under åren 1949 - 1951 uppförts 3 hus med adress Tre Krokars gata 11 A-F, 13 A-G, 15 A-B och innehåller 96 lägenheter med bostadsrätter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	6	219
2 rum och kök	24	1275
3 rum och kök	66	4899
Bostäder	96	6393

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag var under 2015 Dalarnas försäkringsbolag.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Dalarna.

Avgifter och hyror
Styrelsen har fastställt budgeten för år 2016 och beslutat om en höjning av årsavgifter 2016 med 1,5%. Årsavgifterna för bostäder uppgår efter höjningen till i genomsnitt 605 kr/m².

I avgiften ingår el, vatten och uppvärmning.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 110(112).

Under året har 11 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Charlotte Jansson	ordförande
Lennart Eriksson	sekreterare
Johan Stenkvist	ledamot till och med september
Magnus Gavell	ledamot
Kent Karlsson	ledamot till och med september

Styrelseseuppleanter har varit:
Sebel Lindblom
Kurt Söderberg

Ledamöter i tur att avgå
Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Charlotte Jansson och Magnus Gavell samt Sebel Lindblom och Kurt Söderberg.

Sammanträden, mötesverksamhet
Styrelsen har under året hållit 17 ordinarie sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Johan Stenkvist fram till september och därefter Magnus Gavell och Charlotte Jansson, två i förening.

Revisorer
Revisor har varit Andreas Watzinger vald av föreningens årsstämma och Torbjörn Sjöström.

Valberedning
Valberedning har varit, Ronny Magnusson och Sylvia Falk och Gunilla Söderberg, Ronny Magnusson är sammankallande.

Årets ekonomi

I avgiften ingår:	Ja	Nej
Hushålls el	■	□
Vatten	■	□
Uppvärmning	■	□
Kabel-TV	□	■
Bredband	□	■

Föreningen har under 2015 gått igenom parkeringar och motorvärmare. Vi har även asfalterat de nya parkeringar som anlagts.

Under 2015 har också en besiktning och underhållsarbete av taken har genomförts.

Nästa års underhåll
Under 2016 kommer arbetet med våra tak att fortsätta. Eget mindre underhåll och trädgårdsarbete kommer att genomföras på våra arbetsdagar, så kallade ”städdagar”. Vi hoppas att så många som möjligt har möjlighet att vara med på dessa dagar.

Affärslokalen
Den lokal som loppisverksamhet pågår i hyrs av företaget ”Biggans loppis”.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning till och omföring från underhållsfond		**-4 527 412**
Styrelsens behandling av yttre fond		
Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-331 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	35 188	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	**-295 812**	-295 812
Balanserat resultat efter disposition av yttre fond		**-4 823 224**
Årets resultat		955 627
Totalt att disponera		**-3 867 597**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till balanserat resultat överförs	**-3 867 597**

Resultaträkning		**2015**	**2014**
Rörelseintäkter	**Not 1**	**4 035 349**	**4 029 677**
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-2 283 509	-2 378 998
Planerat underhåll	Not 3	-35 188	-170 781
Övriga externa kostnader	Not 4	-12 261	-36 317
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-105 834	-102 749
Avskrivningar	Not 6	-396 476	-368 332
Summa rörelsekostnader		-2 833 268	-3 057 177
Rörelseresultat		**1 202 081**	**972 499**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 964	7 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-251 418	-314 326
Summa finansiella poster		-246 454	-306 386
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**955 627**	**666 113**
Årets resultat		**955 627**	**666 113**

Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond

Årets resultat	*955 627*	*666 113*
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	*-331 000*	*-331 000*
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	*35 188*	*170 781*
Årets överskott	***659 815***	***505 894***

allabrf.se

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 904 354	15 576 284
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	724 546
		15 904 354	16 300 830
Summa anläggningstillgångar		**15 904 354**	**16 300 830**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 255 545	980 796
Aktuella skattefordringar		6 217	12 231
Övriga fordringar	Not 11	233	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 775	50 838
		1 312 770	1 044 033
Kortfristiga placeringar	Not 13	900 000	900 000
Kassa och bank	Not 14	28 155	72 702
		28 155	72 702
Summa omsättningstillgångar		**2 240 925**	**2 016 735**
Summa tillgångar		**18 145 279**	**18 317 565**

allabrf.se

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	**Not 15**		
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		4 224 030	4 224 030
Yttre underhållsfond		6 192 367	5 896 555
		10 416 397	10 120 585
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 823 224	-5 193 526
Årets resultat		955 627	666 113
		-3 867 597	-4 527 412
Summa eget kapital		**6 548 799**	**5 593 172**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 428 998	11 042 998
		10 428 998	11 042 998
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		614 000	614 000
Leverantörsskulder		106 780	658 246
Aktuella skatteskulder		-6 079	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	452 781	409 148
		1 167 482	1 681 395
Summa skulder		**11 596 480**	**12 724 393**
Summa eget kapital och skulder		**18 145 279**	**18 317 565**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna fastighetsinteckningar		13 400 000	13 400 000
Ställda fastighetsinteckningar		13 400 000	13 400 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper
Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Redovisningsvaluta
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Värderingsprinciper
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på betydande komponent utan att den i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,0%

Fordringar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift
För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 243 kr per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt
Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet.
På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 518 760 kr.

Noter		2015	2014
Not 1	**Rörelseintäkter**		
	Årsavgifter	3 809 268	3 809 268
	Hyror	226 244	220 484
	Övriga intäkter	3	0
		4 035 515	4 029 752
	Rabatter/Avdrag	-166	-75
		4 035 349	**4 029 677**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	309 717	366 275
	Löpande underhåll	138 121	165 125
	Taxebundna kostnader:		
	El	407 281	447 773
	Uppvärmning	752 814	743 455
	Vatten	292 118	289 472
	Sophämtning	143 563	139 282
	Fastighetsavgift/skatt	60 652	60 652
	Förvaltningskostnader	112 888	111 220
	Övriga driftskostnader	66 356	55 745
		2 283 509	**2 378 998**
Not 3	**Planerat underhåll**		
	Utfört underhåll installationer	0	48 281
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	122 500
	Utfört underhåll mark	35 188	0
		35 188	**170 781**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Kontorsmaterial, tele, porto	1 314	1 841
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	1 185	1 399
	Extern revision	4 358	5 473
	Ovriga externa kostnader	5 404	27 604
		12 261	**36 317**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	64 900	68 200
	Mötesarvode	17 000	11 800
	Arvode internrevisor	3 000	1 000
		84 900	**81 000**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	313
		0	**313**
	Sociala kostnader	20 934	21 436
	Föreningen har inga anställda		
Not 6	**Avskrivningar och utrangeringar**		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	396 476	368 332
		396 476	**368 332**

Noter		2015	2014
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	0	2 421
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	4 899	5 519
	Ränteintäkter skattekonto	65	0
		4 964	**7 940**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	251 418	314 326
		251 418	**314 326**

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 9	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 940 724	19 713 349
	Årets investeringar	724 546	0
	Årets utrangering	0	-772 625
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 665 270	18 940 724
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-5 392 440	-5 796 733
	Årets utrangering	0	772 625
	Årets avskrivningar	-396 476	-368 332
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 788 916	-5 392 440
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 028 000	2 028 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	2 028 000	2 028 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	0	11 412
	Arets utrangering	0	-11 412
	Bokfört värde	**15 904 354**	**15 576 284**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	15 618 000	15 618 000
	Mark	3 498 000	3 498 000
	Taxeringsvärde totalt	**19 116 000**	**19 116 000**
Not 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Vid årets början	724 546	0
	Arets anskaffningar	0	724 546
	Omklassificering	-724 546	0
		0	**724 546**
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	233	168
		233	**168**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	50 191	49 317
	Upplupna ränteintäkter	584	1 521
		50 775	**50 838**
Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Kortfristig placering i HSB Dalarna	**900 000**	**900 000**
Not 14	**Kassa och Bank**		
	Handkassa	5 355	25 188
	Bank	22 800	47 514
		28 155	**72 702**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Uppskrivnings fond	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Arets resultat
Belopp vid årets ingång	4 224 030	5 896 555	-5 193 526	666 113
2014 års vinstdisp enlig stämmobeslut			666 113	-666 113
Årets omföring enligt styrelsebeslut		295 812	-295 812	
Årets resultat				955 627
Belopp vid årets slut	**4 224 030**	**6 192 367**	**-4 823 224**	**955 627**

allabrf.se

Noter				**2015-12-31**	**2014-12-31**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	631278	1,88%	2016-03-23	2 775 000	2 865 000
Stadshypotek	645705	3,16%	2016-09-30	1 844 982	1 908 990
Stadshypotek	706241	1,42%	2016-01-29	2 887 016	3 115 008
Stadshypotek	650586	1,78%	2020-12-13	3 536 000	3 768 000
				11 042 998	11 656 998
Kortfristig del av långfristig skuld				614 000	614 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**10 428 998**	**11 042 998**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen värme	83 808	94 654
Förutbetalda hyror och avgifter	343 973	279 904
Upplupna räntekostnader	18 691	26 514
Upplupet revisionsarvode	6 309	8 076
	452 781	**409 148**

Brf Frånskiljaren i Ludvika
Org.nr. 783800-0425

Ludvika den ____/_____ 2016

Charlotte Jansson

Lennart Eriksson

Magnus Gavell

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 17/3 – 2016

Andreas Watzinger
Andreas Watzinger
Av föreningen vald revisor

KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktkoriserad revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Frånskiljaren i Ludvika, org. nr 783800-0425

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Frånskiljaren i Ludvika för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Frånskiljaren i Ludvikas finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Frånskiljaren i Ludvika för år 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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borlänge den 2016-05-17

KPMG AB

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Andreas Watzinger
Föreningsvald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balans-räkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.