allabrf.se

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Transformatorn

783800-1530

Räkenskapsåret

2016

allabrf.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Transformatorn, med säte i Ludvika, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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

Föreningen registrerades 1955 02 01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2015 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Generatorn 4, Ludvika kommun	1956
Magneten 2, Ludvika kommun	1994

Fastigheterna byggdes 1958-1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 110 kvadratmeter, varav 4 573 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 537 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Söderberg & Partners.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen har 72 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4rok	5 rok
12	18	32	4	6

I fastigheten finns även gemensamhetslokal.

Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel TV via La Cable AB

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning har skötts av Modern Ekonomi Sverige AB i Ludvika

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 72 st.

Av föreningen medlemslägenheter har under året 12 st överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är restriktiv.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bror Wallin	Ledamot
Barbro Nylander	Ledamot
Benny Lindgren	Ledamot
Marie Elfving	Suppleant
David Helsing	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Bror Wallin, Barbro Nylander, Marie Elfving och David Helsing.

Styrelsen har under året avhållit 5 st protokollförda sammanträden.

Revisor
Ann-Christine Carlzon, Ankis Redovisningsbyrå Ordinarie

Valberedning
Ordföranden och Anders Wäppling

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2016.

Åtgärder, investeringar eller annat som är av betydelse för oss och som gjorts och hänt under året.

Vattenskada
En betydande vattenskada uppdagades 2016 efter en försäljning av lägenhet. Orsaken är markvatten som letat sig in i byggnaden, troligen efter asfalteringen av gångvägen till tvättstugan. Till det ska också noteras att portalens betongyta förändrats. Genom sprick-bildning och lutning som förvärrade och vattnet leddes in ovan lägenhetens bjälklag.
Det faktiska problemet är avhjälpt men det återstår hur vi undviker framtida avrinning från gångvägen.
Det finns alternativ som grusad gång med genomsläpplighet av vatten eller arrangerad avvattning rörledes. Styrelsen tar beslut under kommande år.
Noteras ska att merparten av kostnaden kommer att belasta oss ekonomiskt 2017.

Ventilation (OVK) och radonförekomst
Den obligatoriska ventilationskotrollen som gjordes 2015 i av den certifierade kontrollantens utvalda lägenheter visade att fem inte godkändes och måste åtgärdas och ombesiktas. Det arbetet kvarstår. Varför ska ses i ett sammanhang med radonkontrollen. I portarna finns anslag som säger att vi inte är godkända (radon). Enligt kommunens myndighet är vi det men vi vill göra en mätning efter fönsterbytet och försöket med skorstenshuvarna på 12 B för att se om ventilationen och radonvärderna förändrats. Därför har arbetet fördröjts.
En möjligt scenario är att vi behöver montera vindsnurror på skorstenarna för bättre frånluft och minskat kallras för att få bättre inomhusmiljö.
Det arbetet har fördröjts men kommer att utvärderas och fullföljas 2017.

Vatten och el
I de högst belägna husen har det varit problem med leveransen av kallt och varmt vatten vid några tillfällen. Kallt i varmvattensläge och tvärtom. Med HSB Services hjälp har lägenheterna efter Tre Krokars gata och Magnetbacken 12 A och B besiktats för kontroll av hur disk- och tvättmaskiner anslutits till vatten och el. Kontrollen visade på installationer som inte är godkända eller tvivelaktiga varför styrelsen beslutat att besikta samtliga lägenheter 2017.

Övrigt
I övrigt görs enklare saker för att förbättra trivseln. Några buskar har försvunnit och en yta utanför tvättstugan har grusats och försetts med parkbänk. Träden har hamlats. Låscylindrarna har bytts till garage. Arbetet med att få ordning på förråden var besvärligare än väntat och blir klart under 2017.

Styrelsen har också beslutat att:
- hyra ut källarförråd som inte använts på länge
- innan medlem godkänns ta in fler uppgifter utöver ekonomiska som referenser från tidigare boende.
- ta ut en avgift vid hyra av ”samlingslokalen” som bedöms som skälig och rimlig för att bevara kvaliteten.
- ta en överlåtelseavgift på 2,5% av PBB som betalas av förvärvaren.
- ta en avgift på 1% av PBB pantsättning.
- ta en årlig avgift på 10% av PBB vid andrahandsupplåtelse som betalas av lägenhetens ägare

Föreningens ekonomi
Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2016 12 31 uppgick till 11 396 396 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

allabrf.se

Nyckeltal (tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Årsavgift/kvm bostadsyta	584	578	565	554
Lån/kvm bostadsyta	962	1 041	446	488
Elkostnad/kvm totalyta	50	46	53	55
Värmekostnad/kvm totalyta	97	97	91	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	46	48	43	45

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	289 702	0	2 051 275	2 447 235	195 005	**4 983 217**
Disposition av föregående års resultat:			43 884	151 121	-195 005	**0**
Årets resultat					326 062	**326 062**
Belopp vid årets utgång	**289 702**	**0**	**2 095 159**	**2 598 356**	**326 062**	**5 309 279**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 598 357
årets vinst	326 062
	2 924 419

disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll	45 354
i ny räkning överföres	2 879 065
	2 924 419

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Årsavgifter och hyror	2	2 960 180	2 908 728
		2 960 180	**2 908 728**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 741 917	-1 856 041
Övriga externa kostnader	4	-96 967	-110 014
Personalkostnader	5	-67 763	-65 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-644 301	-600 952
		-2 550 948	**-2 632 925**
Rörelseresultat		**409 232**	**275 803**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 235	-80 863
		-83 170	**-80 798**
Resultat efter finansiella poster		**326 062**	**195 005**
Resultat före skatt		**326 062**	**195 005**
Årets resultat		**326 062**	**195 005**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 081 266	8 704 821
Inventarier	8	157 768	145 839
		8 239 034	**8 850 660**
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		**8 242 534**	**8 854 160**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	6 309	7 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 033	24 328
		34 342	**32 070**
Kassa och bank		1 808 533	1 209 947
Summa omsättningstillgångar		**1 842 875**	**1 242 017**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 085 409**	**10 096 177**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 702	289 702
Fond för yttre underhåll		2 095 158	2 051 274
		2 384 860	**2 340 976**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 598 357	2 447 235
Årets resultat		326 062	195 005
		2 924 419	**2 642 240**
Summa eget kapital		**5 309 279**	**4 983 216**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 046 723	4 405 036
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		354 660	354 660
Leverantörsskulder		117 124	99 007
Övriga skulder	12	32 263	30 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	225 360	223 840
Summa kortfristiga skulder		**729 407**	**707 925**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 085 409**	**10 096 177**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	2 675 074	2 642 890
Hyresintäkter	146 866	127 598
El	138 240	138 240
	2 960 180	**2 908 728**

Not 3 Rörelsens kostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel enl avtal	227 376	218 892
Fastighetsskötsel en beställn	45 068	148 969
Städning enl beställning	87 372	80 091
Bevakning	34 904	32 723
Reparation och underhåll övrigt	119 565	178 204
El	253 498	232 317
Värme	496 522	493 417
Vatten	235 748	242 846
Sophämtning	67 379	66 466
Försäkring	54 133	43 262
Kabel-TV	72 576	72 576
Fastighetsskatt	47 776	46 278
	1 741 917	**1 856 041**

allabrf.se

Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier/material	29 879	25 808
Telefon/datakommunikation	6 315	8 076
Ersättning till revisor	1 875	0
Trivselkostnader	2 087	3 203
Förvaltningsarvode	52 500	52 500
Bankkostnader	2 566	3 029
Övriga kostnader	1 745	17 398
	96 967	**110 014**

Not 5 Arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala kostnader	12 763	10 918
	67 763	**65 918**

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Fastighetsförbättringar	3,5 %
Fönster	2 %
Tvättstuga	10 %
Värmeanläggning	5 %
Garage/parkering	3 %
Stambyte	3,5 %
Inventarerier	20 %

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 550 470	18 042 916
Inköp		3 507 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 550 470**	**21 550 470**
Ingående avskrivningar	-12 845 649	-12 268 605
Årets avskrivningar	-623 555	-577 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 469 204**	**-12 845 649**
Utgående redovisat värde	**8 081 266**	**8 704 821**
Taxeringsvärden byggnader	12 458 000	12 265 000
Taxeringsvärden mark	2 660 000	2 363 000
	15 118 000	**14 628 000**

Not 8 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 474	464 474
Inköp	32 675	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**497 149**	**464 474**
Ingående avskrivningar	-318 635	-294 727
Årets avskrivningar	-20 746	-23 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-339 381**	**-318 635**
Utgående redovisat värde	**157 768**	**145 839**

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	514	2 012
Skattekonto	5 795	5 730
	6 309	**7 742**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Securitas	9 161	8 726
Bostadsrätterna	18 872	10 466
Bostadsrätterna, tillägg	0	5 136
	28 033	**24 328**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	2,71	2017-02-24	1 284 143	1 385 896
Swedbank Hypotek	3,43	2017-04-25	342 240	448 800
Swedbank Hypotek	1,066		1 387 500	1 462 500
Swedbank Hypotek	1,046		1 387 500	1 462 500
			4 401 383	**4 759 696**
Kortfristig del av långfristig skuld			354 660	354 660

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Avdragen skatt	19 500	19 500
Arbetsgivaravgift	12 763	10 918
	32 263	**30 418**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	209 522	205 833
Upplupna utgiftsräntor	12 838	15 006
Revision	3 000	3 000
	225 360	**223 839**

Ludvika 2017 03 23

Barbro Nylander

Bror Wallin

Benny Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-24

Ann-Christne Carlzon
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Transformatorn
org nr 783800-1530

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Transformatorn för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Efter genomgång av förevisat material kan konstateras att inkomster och utgifter är styrkta med erforderliga verifikationer.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ludvika 2017-03-24

Ann-Christine Carlzon