allabrf.se

Årsredovisning för

BRF Zederslundshus

724000-0161

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Zederslundshus, 724000-0161 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighets och Lägenhetsfördelning; Föreningen har 48 lägenheter med en total lägenhetsyta på 2.495 kvadratmeter. Under året har styrelsen godkänt 5 st lägenhetsförsäljningar.

Vicevärd och anställda
Vicevärd/Kassör har varit Annette Hansen. För skötsel av trappstädning och tomt har föreningen anlitat HSB Boservice AB.

Sammanträden; Under åren har föreningen haft ett ordinarie föreningsmöte, och styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning/Underhåll; Balkongrenoveringar av samtliga 26 balkonger (Blästring, målning, durkgolv och ny ytterplåt)
3 olika Vattenskador - Badrum i hus nr. 11A och 11B samt i Föreningslokalens toalett.
Stambyte, alla vågräta är nu avslutade. Arbetet med de lodräta stammarna och köksavloppen fortgår.
Inköp av en ny modern golvmangel, nedmontering och borttagning av gamla stora mangeln och renovering av golv efter gamla mangeln.
Den TOTALA RENOVERINGSINVENTERING som tidigare har upprättats har fortsatts att jobbats på.

Förväntande reparationer under kommande år; Elsanering mellan källare och lägenheter har beräknats till en kostnad av 700´000 kr, avvaktar med start..
Fortsatt byte av avlopp samt varm o kall-vatten till köken i resterade lägenheter.
Tak över balkonger enl beviljat bygglov, skjuts på framtiden, då alla balkonger nu har genomgått en totalrenovering och behovet av regnskydd pga rostigt regnvatten nu eliminerats.

Skydd/Stopp framför P-platserna mellan husen ska ses över.

Årsavgiften
Årsavgiften har under året varit oförändrad. Brf Zederslundshus har lånat upp nytt kapital och omförhandlat alla bef lån till en bättre ränta vilket medför en bättre total månadskostnad.

Styrelseledamöter
Johnny Andersson, ordförande
Annette Hansen, vice värd/kassör
Thomas Gustafsson, sekreterare
Bengt Einarsson, ledamot
Hans-Åke Jonsson, ledamot
Daniel Clarmyr, suppleant
Zoran Jovanovic, suppleant

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Sara Lind och Kenneth Nilsson

Revisorer
Föreningens revisorer har varit godkänd revisor Robert Andersson, KPMG.

RENOVERINGAR och UNDERHÅLL
2015

Renoveringar och större kostnader

11/1	Stambyte 7,an Sluträkning Nabab (gjort 2014)	42´578 kr	Nabab
18/3	Byte avlopp i samband m badrumsrenov Bergman	8´544 kr	Lundstedts Rör
6/5	Rivning gamla stora mangeln	6´300 kr	BE Svets & Plåt
10/5	INKÖP Golvmangel	16´500 kr	
28/5	Fuktmätning lgh 39 och 43 pga vattenskada	2´400 kr	Polygon
1/6	Borttagning av dörrar under trapporna vid källaringång	3´113 kr	Nabab
27/7	Balkongrenovering á conto 1	50´000 kr	Nabab
28/7	Balkongrenovering hus 1-3-5, Rivning plåt, förstärkning Ny front o golv-plåt	141´400 kr	BE Svets & Plåt
25/9	Balkongrenovering á conto 2	37´500 kr	Nabab
25/9	Mangelrum Golvrenovering	9´359 kr	Nabab
30/9	Balkongrenovering Blästring (delbet.104625+34763)	139´388 kr	Oxim
4/10	Balkongrenovering Rivning plåt o golv hus 7-9-11-13	18´425 kr	BE Svets & Plåt
19/10	Skadebesiktning 11 A lgh 41 och 45 Vattenskada	3´195 kr	Polygon
23/10	Vattenskada Avloppstam, vattenrör. Lhg 41 och 45	31´374 kr	Lundstedts Rör
26/11	Balkongrenovering 7-9-11-13, Front o golvplåtar	326´100 kr	BE Svets & Plåt
22/1-16	*Balkongrenovering sluträkning*	*107´838 kr*	*(Nabab) Åhlin & Ekerot*
20/1-16	*Vattenskada Föreningslokal WC mm Jourutryckning*	*5´800 kr*	*Bema*
17/1-16	*Stambyte i samband m vattenskada lgh 41 och 45*	*18´978 kr*	*Lundstedts rör*
10/1-16	*Vattenskada lhg 45 Avfuktare mm*	*9´783 kr*	*Polygon*

Underhåll och enklare Reparationer 2015

11/1	Spolning avlopp hus 9	925 kr	Bema
16/1	Radiator 3B	844 kr	Lundstedts Rör
30/1	Spolning (igen) hus 9 lgh 37	925 kr	Bema
5/2	Laga trasigt källarfönster	893 kr	Axmans glas
25/5	Nytt el-uttag i mangelrum	1´313 kr	Tommy Fredriksson El
7/6	Laga källarlås 11 A	1´166 kr	Certego
1/7	Lysrörslampor ute o inne inköp	700 kr	Ahlsells
1/7	Skyltar P-plats och husnr. o bokstäver	2´220 kr	Ahlsells
8/9	Inspektion rör 9 A lgh 37 (porblem igen)	2´100 kr	
19/10	Rep Tvättmaskin, rör lossnat	1´400 kr	
26/11	Termostat rep	1´078 kr	
30/12	Ytterdörrar låsbläck mm rep	2´551 kr	

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2015	*2014*	*2013*	*2012*
Nettoomsättning	1 481 408	1 486 040		
Resultat efter finansiella poster	-599 772	-505 566		
Soliditet, %	14	33		

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	779
årets resultat	-599 772
Totalt	-598 993
disponeras för	
återföring av yttre reparationsfond	-600 000
balanseras i ny räkning	1 007
Summa	-598 993

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 481 408	1 486 040
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 481 408	1 486 040
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 846 734	-1 748 145
Personalkostnader	2	-48 494	-49 414
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-143 857	-143 857
Summa rörelsekostnader		-2 039 085	-1 941 416
Rörelseresultat		-557 677	-455 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	1 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 162	-51 640
Summa finansiella poster		-42 095	-50 190
Resultat efter finansiella poster		-599 772	-505 566
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-599 772	-505 566
Skatter			
Årets resultat		-599 772	-505 566

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*3,4*	1 005 114	1 044 099
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	25 205	44 785
Balanserade reparationer		1 995 635	2 080 927
Summa materiella anläggningstillgångar		3 025 954	3 169 811
Summa anläggningstillgångar		3 025 954	3 169 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 026	13 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 580	15 233
Summa kortfristiga fordringar		39 606	28 909
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 501 219	524 679
Summa kassa och bank		1 501 219	524 679
Summa omsättningstillgångar		1 540 825	553 588
SUMMA TILLGÅNGAR		4 566 779	3 723 399

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*6*		
Bundet eget kapital			
Grund och inträdesavgifter		41 441	41 441
Fond för yttre reparationer		1 145 000	1 651 000
Reservfond		28 831	28 831
Summa bundet eget kapital		1 215 272	1 721 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		779	345
Årets resultat		-599 772	-505 566
Summa fritt eget kapital		-598 993	-505 221
Summa eget kapital		616 279	1 216 051
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	3 415 769	2 097 365
Summa långfristiga skulder		3 415 769	2 097 365
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		198 595	155 240
Övriga skulder	*7*	89 884	12 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 252	242 265
Summa kortfristiga skulder		534 731	409 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 566 779	3 723 399

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	2 930 500
Summa ställda säkerheter	**5 000 000**	**2 930 500**

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad, ursprungligt anskaffningsvärde	67
-Garage	30
-Stambyte, dränering och takreovering	40
-Fjärrvärme	30
-Kabel-TV	20
-Fönsterrenovering	10
-Inventarier	5

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Styrelse	37 481	36 107
Löner och andra ersättningar:	-	-
Summa	**37 481**	**36 107**
Sociala kostnader	11 013	13 307
(varav pensionskostnader)	-	-

Upplysningar till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 377 039	2 377 039
-Mark	402 500	402 500
	2 779 539	2 779 539
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 735 440	-1 735 440
-Årets avskrivning enligt plan	-38 985	-38 985
-Återfört avskrivning	-	38 985
	-1 774 425	-1 735 440
Redovisat värde vid årets slut	**1 005 114**	**1 044 099**
Taxeringsvärde:		
Byggnad	10 164 000	10 164 000
Mark	3 561 000	3 561 000

Not 4 Balanserade reparationer

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 915 390	3 915 390
	3 915 390	3 915 390
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 834 463	-1 749 171
-Årets avskrivning enligt plan	-85 292	-85 292
	-1 919 755	-1 834 463
Redovisat värde vid årets slut	**1 995 635**	**2 080 927**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	129 050	129 050
	129 050	129 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 265	-64 685
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-19 580	-19 580
	-103 845	-84 265
Redovisat värde vid årets slut	**25 205**	**44 785**

Not 6 Eget kapital

	2015-12-31	*2014-12-31*
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Inbetalda insatser	41 441	41 441
Reservfond	28 831	28 831
Fond för yttre reparationer	1 145 000	1 651 000
Totalt bundet eget kapital	**1 215 272**	**1 721 272**
Balanserat resultat	779	345
Årets resultat	-599 772	-505 566
Totalt fritt eget kapital	**-598 993**	**-505 221**
Totalt eget kapital	**616 279**	**1 216 051**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	*2014-12-31*
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	77 886	77 886
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	311 544	118 176
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 104 225	1 901 303
	3 493 655	**2 097 365**

Underskrifter

Motala den / 2016

Johnny Andersson
Ordförande

Annette Hansen
Vicevärd/Kassör

Thomas Gustafsson
Sekreterare

Britt-Marie Lindstrand
Ledamot

Hans-Åke Jonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Robert Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Zederslundshus , org. nr 724000-0161

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Zederslundshus 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

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 BRF Zederslundshus s finansiella ställning per den 31 december 2015 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 BRF Zederslundshus 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

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 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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Motala den 24 mars 2016

Robert Andersson
Auktoriserad revisor

Underskrifter

Motala den 24 / 3 2016

Johnny Andersson
Ordförande

Annette Hansen
Vicevärd/Kassör

Thomas Gustafsson
Sekreterare

Bengt Einarsson
[redacted]
Ledamot

Hans-Åke Jonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2016

Robert Andersson
Auktoriserad revisor