



ÅRSREDOVISNING 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖVERSTEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 769601-1860

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnader för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar och dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Exempel på andra anläggningstillgångar är bostadslånepost men denna betraktas, jämfört med byggnad och mark, som en immateriell tillgång.

ÅRSREDOVISNING

Brf Översten i Skövde
Org nr 769601-1860

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes senast år 2013.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastigheter Sirius 4 och 5 är belägen på adresserna Drottninggatan 3 och 5 samt Skolgatan 10. Två av husen är sammanbyggda mot gatan. Fastigheterna förvärvades 1995-12-15 till en sammanlagd produktionskostnad av 28 483 000 kronor. Den totala bostadsytan uppgår till 2 727 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	6
3	14
4	9
5	1
Totalt	31

I föreningen finns även en gårdsbyggnad på gården.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har belysningen i trapphusen bytts ut, underhåll av förrådshus utförts och dränering har lagts på innergården mot Skolgatan.

Radonmätning utfördes mellan november 2014 och februari 2015 i tre lägenheter på varje våningsplan, förutom bottenvåningen där mätningar redan gjorts. Resultatet visade att samtliga de kontrollerade lägenheterna låg under gränsvärdet.

Brf Översten i Skövde

Org nr 769601-1860

Under kommande år planeras målning av fönstren i fastigheten Sirius 5.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015. Den genomsnittliga årsavgiften är 851 kronor per kvm. Styrelsen har beslutat att även inför 2016 hålla årsavgifterna oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 191 208 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Framtida avgiftshöjningar är till stor del beroende av räntesituationen vid kommande omsättningar av föreningens lån.

Genom aktivt styrelsearbete och förvaltning är det styrelsens ambition att de närmsta åren försöka hålla igen kostnaderna för våra fastigheter syftande till en stabiliserad ekonomi och utveckling av månadsavgifterna.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

◆ Bankgirot	betalningstrafik
◆ HSB Nordvästra Götaland	administrativ förvaltning
◆ Billinge Energi	el
◆ Skövde Värmeverk	fjärrvärme
◆ Com Hem	kabel-tv
◆ Telia	nödtelefon
◆ Kone	hissar
◆ Farmartjänst	snöskottning
◆ Ragnarsson	service brandutrustning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 2 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 9 juni 2015.

Styrelsen samt suppleanter

Michael Åberg	ordförande
Martin Linnarsson	vice ordförande
Maria Davidsson	sekreterare
Algot Algotsson	ledamot
Mari-Louise Brage	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Michael Åberg av ordinarie ledamöter och suppleanten Mari-Louise Brage. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollfödda sammanträden.

Brf Översten i Skövde

Org nr 769601-1860

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Revisor har varit Lena Linder med Kayda Lazar som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Revborn, Carin Löfstrand och Monica Svensson. Sammankallande har Mats Revborn varit.

Studie- och fritidsverksamhet

Under året har vår- och höstarbetsdag hållits, varvid ungefär hälften av medlemmarna deltagit i det gemensamma arbetet med våra fastigheter. Trädgårdsgruppen har löpande under året engagerat sig i utveckling och omvårdnad av trädgård men också i övrig trivsel med våra fastigheter.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 323	2 323	2 323	2 252	2 147
Resultat efter finansiella poster tkr	414	471	128	- 210	- 1 391
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	20 191	20 628	21 065	21 201	21 589
Räntekostnader kr/m2	231	275	300	318	304
Drifts-/personalkostnader kr/m2	326	281	324	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	851	851	851	826	786
Fond för yttre underhåll tkr	534	262	144	361	888
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	106	106	102	81	81

* Anges ej pga ändrade redovisningsprinciper

Brf Översten i Skövde

Org nr 769601-1860

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 239 766
Årets resultat	<u>413 515</u>
	173 749

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	289 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 72 713
Balanserat resultat efter disposition	<u>- 42 538</u>
	173 749

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	749 818
--	---------

Brf Översten i Skövde

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 322 876	2 322 929
Summa intäkter		2 322 876	2 322 929
Driftskostnader	Not 2	-837 716	-762 113
Underhållskostnader	Not 3	-72 713	-18 151
Personalkostnader	Not 4	-50 596	-3 285
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-318 367	-318 367
Summa rörelsekostnader		-1 279 392	-1 101 916
Rörelseresultat		1 043 484	1 221 013
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	78	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-630 047	-750 155
Summa finansiella poster		-629 969	-750 142
Årets resultat		413 515	470 871
Tillägg till resultaträkningen:			
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-289 000	-290 000
Disposition underhållsfond		72 713	18 151
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-216 287	-271 849
Resultat efter fondförändring		197 228	199 022

Brf Översten i Skövde

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

25 799 093

25 799 093

26 117 460

26 117 460

Summa anläggningstillgångar

25 799 093**26 117 460**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 9

0

5 136

Övriga fordringar

Not 10

12 560

10 423

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 626

11 400

24 186

26 959

Kassa och bank

1 016 238

659 269

Summa omsättningstillgångar

1 040 424**686 228****Summa tillgångar****26 839 517****26 803 688**

Brf Översten i Skövde**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 554 000

5 554 000

Fond för yttre underhåll

533 531

261 682

6 087 5315 815 682*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-239 766

-438 788

Årets resultat

413 515

470 871

173 74932 083

Summa eget kapital

6 261 280**5 847 765****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

19 729 896

20 200 528

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

461 312

427 956

Leverantörsskulder

83 473

58 648

Övriga skulder

Not 14

1 351

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

302 205

268 791

848 341755 395

Summa skulder

20 578 237**20 955 923****Summa Eget kapital och skulder****26 839 517****26 803 688****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

24 108 000

24 108 000

varav frigjorda

0

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Brf Översten i Skövde

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 80 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för takrenoveringen 2011 har bedömts vara 36 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Översten i Skövde

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 319 876	2 319 876
	Hyror	3 000	3 000
	Övriga intäkter	0	53
		2 322 876	2 322 929
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	60 531	68 320
	Tv/datakostnader	23 212	26 309
	Reparationer	50 910	14 347
	El	49 067	65 330
	Uppvärmning	376 831	363 207
	Vatten	99 622	48 885
	Sophämtning	29 687	29 686
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 776	38 944
	Övriga avgifter	23 057	22 141
	Förvaltningsarvoden	67 599	65 638
	Övriga driftskostnader	17 424	19 306
		837 716	762 113
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	72 713	18 151
		72 713	18 151
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	12 000	0
	Vicevärdsarvode	24 000	0
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Sociala kostnader	12 096	785
		50 596	3 285
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	287 117	287 117
	Ombyggnader	31 250	31 250
		318 367	318 367
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	78	8
	Övriga ränteintäkter	0	5
		78	13
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	629 889	750 155
	Räntekostnader kortfristiga skulder	158	0
		630 047	750 155

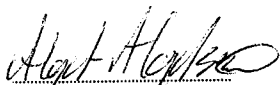
Brf Översten i Skövde

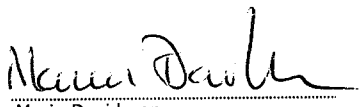
Noter			2015-12-31	2014-12-31	
Not 8 Byggnader och mark	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)				
Byggnaderna är helt avskrivna år			2095		
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1996		
	Anskaffningsvärde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	
Ursprunglig byggnad	26 792 050	-3 535 590	-287 117	1996-2095	
Mark	1 736 000				
Ombyggnationer	1 250 000	-125 000	-31 250	2011-2050	
	<u>29 778 050</u>	<u>-3 660 590</u>	<u>-318 367</u>		
				Bokfört värde 2015-12-31	
				22 969 343	
				1 736 000	
				<u>1 093 750</u>	
				<u>25 799 093</u>	
Akkumulerade anskaffningsvärden			28 042 050	28 042 050	
Anskaffningsvärde byggnader			1 736 000	1 736 000	
Anskaffningsvärde mark			<u>29 778 050</u>	<u>29 778 050</u>	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			-3 660 590	-3 342 223	
Ingående ackumulerade avskrivningar			-318 367	-318 367	
Årets avskrivningar			<u>-3 978 957</u>	<u>-3 660 590</u>	
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Bokfört värde			25 799 093	26 117 460	
Taxeringsvärde för Sirius 4 & 5					
Byggnad - bostäder			19 000 000	19 000 000	
			<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>	
Mark - bostäder			4 430 000	4 430 000	
			<u>4 430 000</u>	<u>4 430 000</u>	
Taxeringsvärde totalt			23 430 000	23 430 000	
Not 9 Kundfordringar			0	5 136	
Hyres och avgiftsfordringar			<u>0</u>	<u>5 136</u>	
Not 10 Övriga fordringar			4 268	5 098	
Skattefordringar			5 401	5 325	
Skattekonto			2 891	0	
Övrigt			<u>12 560</u>	<u>10 423</u>	
Not 11 Förändring av eget kapital		Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser				
Belopp vid årets ingång	1 826 000	3 728 000	261 682	-438 788	470 871
Vinstdisp enl. stämmobeslut			271 849	199 022	-470 871
Årets resultat					413 515
Belopp vid årets slut	1 826 000	3 728 000	533 531	-239 766	413 515
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut		Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer				
Stadshypotek	204513	1,10%	2016-07-30	2 935 978	29 432
Stadshypotek	821046	1,91%	2020-06-30	3 475 113	34 924
Stadshypotek	226894	1,50%	2019-09-30	3 549 000	0
Stadshypotek	65558	3,78%	2017-09-30	4 262 779	0
Stadshypotek	591454	4,50%	2016-09-01	2 805 838	356 956
Stadshypotek	38197	3,24%	2018-06-01	1 500 000	0
Stadshypotek	126588	2,07%	2017-07-30	1 481 250	15 000
Stadshypotek	23017	1,45%	2016-03-03	181 250	25 000
				<u>20 191 208</u>	<u>461 312</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 729 896
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 884 648

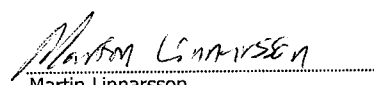
Brf Översten i Skövde

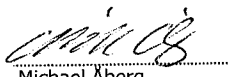
Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	461 312	427 956
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	660	0
Arbetsgivaravgifter	691	0
	1 351	0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	181 819	149 325
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	120 386	119 466
	302 205	268 791

Skövde 19/4 2016

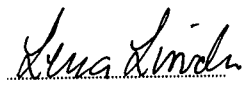

 Algöt Algotsson


 Maria Davidsson


 Martin Linnarsson


 Michael Åberg

Min revisionsberättelse har 25,4 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Lena Linder
 Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Översten i Skövde

Org. nr. 769601-1860

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Översten i Skövde för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Skövde 2016-04-25



Lena Linder

Av stämman vald revisor

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KORTFRISTIGA FODRINGAR

Häri ingår HSB Nordvästra Götaland i avräkning som fungerar som föreningens kassakonto.

AVSÄTTNINGAR

Fond för yttre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas till en fond för yttre underhåll. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som medföljer inbetalningskortet varje kvartal eller i annan typ av specifikation som tillsänds bostadsrättshavaren.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, värme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.