

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mälartorget 1, Västerås

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2004-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Folke Klint	Ordförande
Torbjörn Ringvall	Vice ordförande
Stefan Gustavsson	Ledamot
Paul Hangård	Ledamot
Eva Karlsson	Ledamot

Guðrun Andersson	Suppleant
Karl Erik Eckemark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christer Segeblad	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning garageportar	2015
Byte av inre och yttre belysning till armaturer med LED-ljus	2015
Golvård i entréer	2015
Spolning av bad/dusch/köksavlopp	2015
NCC Garantireparationer av fasader	2015
Planerat underhåll	År
NCC Garantireparationer av fasader	2016
Fasadtvätt	2016
Reparation balkonggavlar	2016
Byte styrsystem för garageportar	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning med lägenhetsförteckning.	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum (t o m 2015)
Ekonomisk förvaltning med lägenhetsförteckning	MARK Fastighet Mälardalen AB (fr.o.m. 2016)
Teknisk förvaltning	Västerås Service & Anläggning AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 010 567	985 802
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 785 378	1 782 078
Finansiella intäkter	5 020	12 345
Minskning kortfristiga fordringar	14 879	35 524
Ökning av kortfristiga skulder	15 704	0
	1 820 981	1 829 947
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 183 868	974 612
Finansiella kostnader	496 340	735 356
Minskning av långfristiga skulder	45 000	45 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	50 214
	1 725 208	1 805 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 106 340	1 010 567
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	95 773	24 765

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 223	10 240	10 257	10 285
Elkostnad/m ² totalyta	28	22	25	26
Värmekostnad/m ² totalyta	89	73	85	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	10	11	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	164	243	244	257
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	-78	32	100
Nettoomsättning (tkr)	1 785	1 782	1 785	1 783

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 638 m² bostäder och 382 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 831
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	306 948
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 500
summa balanserat resultat	121 617

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

190 000
311 617

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

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	77 329 079	77 491 100
Maskiner och inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 329 079	77 491 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 329 079	77 491 100
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	395 193	251 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	15 000
Summa kortfristiga fordringar		395 193	266 370
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		745 268	793 197
Summa kassa och bank		745 268	793 197
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 140 461	1 059 567
SUMMA TILLGÅNGAR		78 469 539	78 550 667

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 periodisering 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
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättringar	8-10 år	8-10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 617 844	1 617 844
	Hyror garage	158 400	157 300
	Gästlägenhet	9 150	6 950
	Öresutjämning	-16	-16
		1 785 378	1 782 078

Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	0	1 463
	Tele- och datakommunikation	8 019	8 359
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	3 225
	Föreningskostnader	18 429	12 786
	Förvaltningsarvode	47 474	46 270
	Administration	8 968	7 392
	Korttidsinventarier	3 593	592
	Konsultarvode	3 812	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	8 780
		106 560	88 867

Not 4	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 100	29 500
	Sociala kostnader	9 378	2 082
		50 478	31 582

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	148 653	148 653
	Förbättringar	13 368	13 368
		162 021	162 021

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 824 278	78 824 278
	Utgående anskaffningsvärde	78 824 278	78 824 278
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 333 178	-1 171 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-162 021	-162 021
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 495 199	-1 333 178
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 329 079	77 491 100
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 566 710	13 566 710
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 483 000	34 483 000
	Taxeringsvärde mark	8 105 000	8 105 000
		42 588 000	42 588 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 800 000	41 800 000
	Lokaler	788 000	788 000
		42 588 000	42 588 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	758 166	654 717
	Reservering enligt stadgar	133 500	103 449
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 097	0
	Vid årets slut	805 569	758 166

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Länsförsäkringar	2,720 %	0	27 012 630	2015-06-30
SBAB	1,450 %	9 000 000	0	2019-06-12
SBAB	0,670 %	8 967 630	0	2016-06-30
SBAB	0,670 %	9 000 000	0	2016-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		26 967 630	27 012 630	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-60 000	
		26 967 630	26 952 630	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 967 630 kr.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälartorget 1, Västerås
Org.nr. 769611-5703

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälartorget 1, Västerås 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälartorget 1, Västerås för år 2015.