

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Villa Ingrid

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2006-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2006-04-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Rolf Göran Frisborn	Ledamot
Eva Gunilla Landaeus	Ledamot
Lars-Inge Christer Larsson	Ledamot

Eva Kerstin Helen Holmqvist	Suppleant
Leif Bruno Månsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Månsson	Ordinarie Extern	Leifrev AB
--------------	------------------	------------

Valberedning

Kent Eriksson	Sammankallande
Ullabritt Mårtensson	
Anne-Margareta Persson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingid 14	2007	Ystad

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus och 3 småhus.

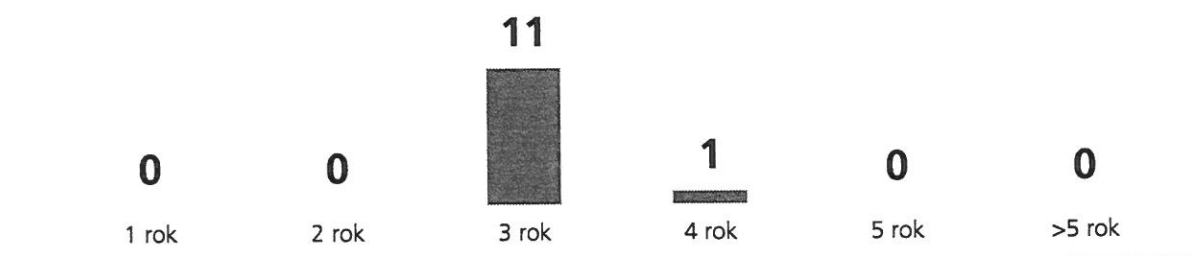
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 133 m², varav 1 133 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Kommentar

Bibliotek, reception
Festsal+2 rum o kök

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Mjukfogning och ommålning av fönster på del av g:a skolbyggnaden	2015
Planerat underhåll	År
Mjukfogning och ommålning av resterande del av g:a skolbyggnaden	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Hisskontroll	ÅF-Kontroll
Hisservice	Alt Hiss
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	835 788	835 939
Finansiella intäkter	871	3 898
Minskning kortfristiga fordringar	694	5 586
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 741

837 353 **851 164**

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	658 161	392 985
Finansiella kostnader	328 506	347 036
Minskning av kortfristiga skulder	11 724	0

998 391 **740 021**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

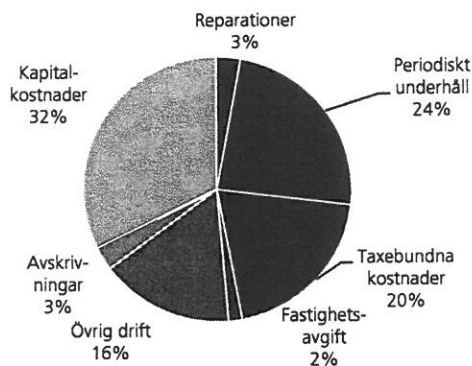
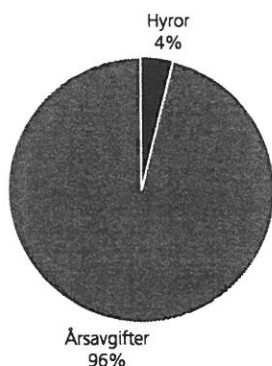
556 362 **717 400**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-161 038 **111 143**

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

N

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Fönster, dörrar och fönsterdörrar på fasader åt väster, söder och öster har mjukfogats och ommålats på g:a skolbyggnaden och gemensamhetslokalen.

Händelser efter året

Fönster och dörrar i norra fasaden på g:a skolbyggnaden kommer att mjukfogas och ommålas 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	709	709	709
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 267	9 267	9 267	9 267
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	135	115	143	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	14	18	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	290	306	306	327
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-180	70	72	37
Nettoomsättning (tkr)	836	836	836	835

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 133 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-180 008
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-45 799
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 950
summa balanserat resultat	-260 757

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

	244 180
	-16 577

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	835 788	835 788
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	151
Summa rörelseintäkter		835 788	835 939
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-589 342	-327 040
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 410	-41 719
Personalkostnader	Not 5	-19 409	-24 226
Avskrivningar	Not 6	-30 000	-30 000
Summa rörelsekostnader		-688 161	-422 985
RÖRELSERESULTAT		147 627	412 954
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		871	3 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 506	-347 036
Summa finansiella poster		-327 635	-343 138
ÅRETS RESULTAT		-180 008	69 816

✓

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	31 610 000	31 640 000
Summa materiella anläggningstillgångar	31 610 000	31 640 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 610 000	31 640 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	561 085	722 817
Summa kortfristiga fordringar	561 085	722 817
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	561 085	722 817
SUMMA TILLGÅNGAR	32 171 085	32 362 817

✓

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 500 000	21 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	255 150	220 200
Summa bundet eget kapital		21 755 150	21 720 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-80 749	-115 615
Årets resultat		-180 008	69 816
Summa fritt eget kapital		-260 757	-45 799
SUMMA EGET KAPITAL		21 494 393	21 674 401
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 500 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		10 500 000	10 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		25 310	28 477
Skatteskulder		32 622	32 196
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	118 760	127 743
Summa kortfristiga skulder		176 692	188 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 171 085	32 362 817
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	10 500 000	10 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

~

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 periodiseringar 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	Enligt plan	Enligt plan

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	803 413	803 413
	Hyror parkering	32 400	32 400
	Öresutjämning	-25	-25
		835 788	835 788
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	151
		0	151

W

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 000	37 562
	Fastighetsskötsel beställning	8 961	16 152
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 456
	Städning entreprenad	13 200	13 800
	Städning enligt beställning	750	1 100
	Hissbesiktning	1 342	1 223
	Serviceavtal	2 717	5 103
	Förbrukningsmateriel	9 277	386
	Störningsjour och larm	0	3 211
	Brandskydd	1 225	0
	Fordon	990	0
		65 462	86 993
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 050
	Lås	0	241
	Elinstallationer	4 573	0
	Hiss	19 066	0
	Fasad	5 815	0
	Fönster	0	1 449
		29 454	5 740
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	244 180	0
		244 180	0
	Taxebundna kostnader		
	El	18 476	16 597
	Värme	152 892	129 735
	Vatten	22 671	15 971
	Sophämtning/renhållning	11 390	9 251
	Grovsopor	0	385
		205 429	171 939
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 663	19 993
	Kabel-TV	12 672	15 624
		28 335	35 617
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 482	26 751
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	589 342	327 040

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	2 496	2 011
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	100
	Förvaltningsarvode	31 526	30 720
	Administration	1 538	1 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 850	7 700
		49 410	41 719

lv

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 300	22 200
	Sociala kostnader	-2 891	2 026
		19 409	24 226
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	30 000	30 000
		30 000	30 000
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 850 000	31 850 000
	Utgående anskaffningsvärde	31 850 000	31 850 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-210 000	-180 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 000	-30 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-240 000	-210 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 610 000	31 640 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	2 850 000	2 850 000
		11 650 000	11 650 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 650 000	11 650 000
		11 650 000	11 650 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	4 723	5 417
	Klientmedel hos SBC	555 548	308 306
	Placeringskonto hos SBC	814	409 094
		561 085	722 817

Not 9 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 500 000	0	0	21 500 000
Fond för yttre underhåll	255 150	34 950	0	220 200
S:a bundet eget kapital	21 755 150	34 950	0	21 720 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-80 749	-34 950	69 816	-115 615
Årets resultat	-180 008	-180 008	-69 816	69 816
S:a ansamlad förlust	-260 757	-214 958	0	-45 799
S:a eget kapital	21 494 393	-180 008	0	21 674 401

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	220 200	185 250
Reservering enligt stadgar	34 950	34 950
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	255 150	220 200

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,740 %	5 250 000	5 250 000	2017-09-01
Handelsbanken	1,750 %	5 250 000	5 250 000	2020-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 500 000	10 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		10 500 000	10 500 000	

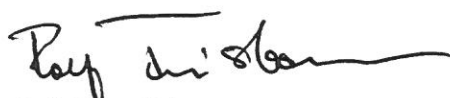
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 500 000 kr.

L

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	22 250	22 200
	Sociala avgifter	2 042	6 975
	Ränta	24 819	28 919
	Förutbetalda avgifter och hyror	69 649	69 649
		118 760	127 743

Styrelsens underskrifter

YSTAD den 21 / 4 2016



Rolf Göran Frisborn
Ledamot

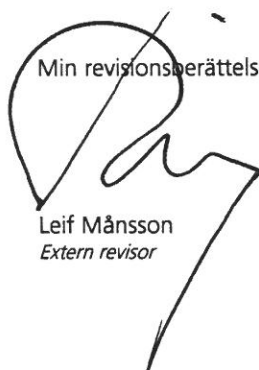


Eva Gunilla Landaeus
Ledamot



Lars-Inge Christer Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2016



Leif Månsson
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	803 400	803 413	803 400
Hyror parkering	32 400	32 400	32 400
Öresutjämning	0	-25	0
	835 800	835 788	835 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-27 000	-27 600
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-8 961	-37 500
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-15 000	-13 200	-13 400
Städning enligt beställning	0	-750	-1 000
Hissbesiktning	-1 500	-1 342	-1 500
Bevakning	0	0	-3 000
Serviceavtal	-3 500	-2 717	-2 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-9 277	0
Brandskydd	0	-1 225	0
Fordon	0	-990	0
	-85 000	-65 462	-96 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-250 000
Entré/trapphus	0	0	-5 000
Elinstallationer	0	-4 573	-18 000
Hiss	0	-19 066	0
Fasad	0	-5 815	0
	-20 000	-29 454	-273 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	0	-244 180	0
	0	-244 180	0
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-18 476	-20 800
Värme	-170 000	-152 892	-170 000
Vatten	-25 000	-22 671	-20 800
Sophämtning/renhållning	-12 000	-11 390	-11 400
	-227 000	-205 429	-223 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-16 000	-15 663	-15 400
Kabel-TV	-13 000	-12 672	-12 700
	-29 000	-28 335	-28 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-16 828	-16 482	-5 592
	-16 828	-16 482	-5 592
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 500	-2 496	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-10 000	-11 300
Förvaltningsarvode	-32 500	-31 526	-31 200
Administration	-2 000	-1 538	-1 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-3 850	-4 000
	-51 000	-49 410	-50 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-22 250	-22 300	-22 250
Arbetsgivaravgifter	-7 000	2 891	-7 000
	-29 250	-19 409	-29 250

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-30 000	-30 000	-30 000
	-30 000	-30 000	-30 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-488 078	-688 161	-735 442
RÖRELSERESULTAT	347 722	147 627	100 358
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	871	1 592
Låneräntor	-288 300	-328 228	-347 000
Räntekostnader skattekonto	0	-278	0
	-288 300	-327 635	-345 408
RESULTAT	59 422	-180 008	-245 050