

Brf Almen
Org nr 778000-0704

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-10-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sven Jansson	Ordförande	2016
Magnus Söderlind	Ledamot	2016
Per-Håkan Mood	Ledamot	2017
Ingela Olsson	Ledamot	2017
Helena Enström	Ledamot	2017
Jimmy Nyberg	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt två konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Göran Sundberg med Lennart Sigfridsson som suppleant.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Eva Sundberg och Staffan Engström.

Föreningsstämman reserverade 23 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Karin 16 (byggnads år 1955-56) med ett flerbostadshus med 21 lägenheter och en lokal.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 6 st 2 rum och kök
- 11 st 4 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta 1 838,1 m², lokalyta 72 m², garageyta 247 m².

Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt.

Lokalen hyrs ut.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa via Adeförsäkring.

I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Föreningen har även tecknat tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare (OBS! ersätter inte hemförsäkringen).

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat ett avtal med Västerås Service & Anläggning AB om fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Nya stadgar har antagits genom beslut på årsstämma 2015-10-28 och extrastämma 2015-11-23.
- Ett bygglov för parkeringsplatser på husets baksida vann laga kraft i oktober 2015. Ett informationsmöte för medlemmarna hölls 2016-03-15 och vid en extrastämma 2016-04-11 beslutades att arbetena skall genomföras. På basis av anbud från tre företag har kontakt skrivits med Bodén Mark & Anläggning i Västerås AB. Arbetena beräknas bli genomförda i augusti - september 2016.
- Trapphusen och källarkorridoren renoverades under våren 2016. Arbetet omfattade nya säkerhetsdörrar till lägenheterna och mellan trapphusen och källaren. Vidare installerades ny rörelsestyrd LED-belysning i trapphusen och källaren, och dessa utrymmen målades. Entrépartierna renoverades och nytt portkodlås installerades.
- Ledningen från fjärrvärmesystemets utomhusgivare vilken hade skadats har dragits om så att den inte längre passerar uthyrningslokalen. Byte av samtliga radiatortermostater har upphandlats och kommer att genomföras under augusti 2016.
- Nya cykelställ har ställts upp på husets framsida
- En ny hyresgäst tillträdde uthyrningslokalen 2016-02-01. Verksamheten omfattar nagelstudio och damfrisering.
- Föreningens banklån har flyttats från SEB till Swedbank med sänkt ränta som följd.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför räkenskapsår 2016-07-01 till 2017-06-30.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning	kr	803 772	811 060	802 403	802 872
Resultat efter finansiella poster	kr	-159 557	175 980	-21 706	138 327
Soliditet	%	45	47	43	43
Likviditet	%	697	680	539	570
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	365	365	365	365
Låneskuld per totala kvm	kr	732	743	765	787
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	103	95	92	100

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	230 451
Årets resultat	-159 557

70 894

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-335 257
I ny räkning balanseras	206 151

70 894

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-159 557
Dispositioner	135 257

Årets resultat efter dispositioner -24 300

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 624 792

Resultaträkning

	Not	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	803 772	811 060
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		803 772	811 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-446 518	-449 148
Periodiskt underhåll	4	-335 257	0
Övriga externa kostnader	5	-66 120	-62 312
Arvoden och personalkostnader	6	-28 199	-26 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 470	-70 607
Summa rörelsekostnader		-952 564	-608 841
Rörelseresultat		-148 792	202 219
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	11 790	7 584
Finansiella kostnader		-22 555	-33 823
Summa finansiella poster		-10 765	-26 239
Resultat efter finansiella poster		-159 557	175 980
Årets resultat		-159 557	175 980
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-159 557	175 980
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		335 257	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-24 300	-24 020

Balansräkning

Not

2016-06-30

2015-06-30

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

2 227 552

2 145 033

Inventarier, verktyg och installationer

9

8 167

0

Summa materiella anläggningstillgångar

2 235 719

2 145 033

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 100

2 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 100

2 100

Summa anläggningstillgångar

2 237 819

2 147 133

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

53

2 002

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 515

22 938

Klientmedel i SHB

753 863

1 027 581

Summa kortfristiga fordringar

784 431

1 052 521

Kassa och bank

Kassa och Bank

11

45 849

45 849

Summa kassa och bank

45 849

45 849

Summa omsättningstillgångar

830 280

1 098 370

Summa tillgångar

3 068 099

3 245 503

Balansräkning

Not

2016-06-30

2015-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

538 035

538 035

760 049

560 049

Summa bundet eget kapital

1 298 084

1 098 084

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

230 451

254 471

-159 557

175 980

Summa fritt eget kapital

70 894

430 451

Summa eget kapital

1 368 978

1 528 535

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

1 580 000

1 555 475

Summa långfristiga skulder

1 580 000

1 555 475

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

47 300

28 036

14 935

461

0

90 624

99 258

Summa kortfristiga skulder

119 121

161 493

Summa eget kapital och skulder

3 068 099

3 245 503

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

2 711 800

2 711 800

Summa ställda säkerheter

2 711 800

2 711 800

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år	t.o.m. år 2018
Stambyte	40 år	t.o.m. år 2049
Soprum	5 år	(färdigavskrivet 2007)
Säkerhetsdörrar	30 år	t.o.m. år 2044
Belysning	30 år	t.o.m. år 2044
Portkodlås	15 år	t.o.m. år 2029

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>	2014-07-01 <u>-2015-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	671 460	671 460
Hyror lokaler	60 036	60 036
Hyror parkering	56 016	56 016
Övriga hyresintäkter	1 800	1 800
Kabel-TV avgifter	13 860	13 860
Övriga hyrestillägg	600	600
Övriga intäkter	2 400	9 044
Brutto	806 172	812 816
Hyresförluster vakanser parkering	0	-256
Övriga vakanser hyresförluster	-2 400	-1 500
Summa nettoomsättning	<u>803 772</u>	<u>811 060</u>

Not 3 Driftskostnader

	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>	2014-07-01 <u>-2015-06-30</u>
Fastighetsskötsel	62 606	70 072
Reparationer, löpande underhåll	20 294	21 153
Elavgifter	24 013	23 686
Uppvärmning	222 685	205 279
Vatten och avlopp	21 155	20 870
Renhållning	26 777	25 919
Försäkringar	22 188	21 184
Kabel-TV / Internet	15 902	32 522
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 898	28 463
Summa driftskostnader	<u>446 518</u>	<u>449 148</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>	2014-07-01 <u>-2015-06-30</u>
Del av säkerhetsdörrar	128 125	0
Målning trapphus	168 100	0
Del av belysning	30 281	0
Byte av elcentral i källaren	8 750	0
Summa periodiskt underhåll	<u>335 257</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-07-01 <u>-2016-06-30</u>	2014-07-01 <u>-2015-06-30</u>
Förbrukningsinventarier	4 593	9 689
Kommunikation	2 868	2 252
Revision	1 000	0
Föreningsmöten	7 985	6 576
Ekonomisk och administrativ förvaltning	38 883	37 311
Övriga förvaltningskostnader	9 874	1 951
Konsultarvoden	0	3 934
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	318	0
Summa övriga externa kostnader	<u>66 121</u>	<u>62 313</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Arvode styrelse	23 000	21 500
Sociala kostnader	5 199	5 274
Summa arvoden, personalkostnader	<u>28 199</u>	<u>26 774</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 365	7 450
Övriga ränteintäkter	25	133
Utdelningar MBF	8 400	0
Summa finansiella intäkter	<u>11 790</u>	<u>7 583</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 309 860	3 309 860
Inköp/Aktiveringar (säkerhetsdörrar/belysning)	158 406	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 468 266	3 309 860
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 324 827	-1 254 220
Årets avskrivningar	-75 887	-70 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400 714	-1 324 827
Utgående planenligt värde	<u>2 067 552</u>	<u>1 985 033</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	160 000	160 000
Utgående planenligt värde	160 000	160 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 227 552</u>	<u>2 145 033</u>

2016-06-30 2015-06-30

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	11 627 000	10 636 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	4 466 000
	<u>18 027 000</u>	<u>15 102 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 600 000	14 866 000
Lokaler	427 000	236 000
	<u>18 027 000</u>	<u>15 102 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

2016-06-30 2015-06-30

Årets anskaffningar (portkodlås)	8 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 750	0
Årets avskrivningar	-583	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-583	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>8 167</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

2016-06-30 2015-06-30

Skattekontot	53	28
Skattefordringar	0	1 974
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>53</u>	<u>2 002</u>

Not 11 Kassa och Bank

2016-06-30 2015-06-30

Likviditetskonto Skandia	0	0
Bankkonto Enkla Spar Företag SEB	45 849	45 849
Redovisat värde Kassa och Bank	<u>45 849</u>	<u>45 849</u>


Not 12 Eget kapital

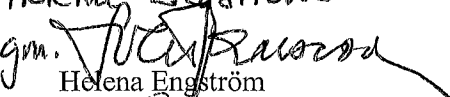
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	117 000	421 035	560 049	254 471	175 980
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				175 980	-175 980
Årets resultat					<u>-159 557</u>
Belopp vid årets utgång	<u>117 000</u>	<u>421 035</u>	<u>760 049</u>	<u>230 451</u>	<u>-159 557</u>


Not 13 Skulder till kreditinstitut

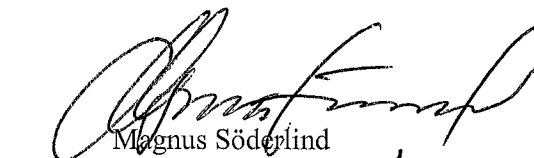

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	1,02	<u>90-dgr-rörligt. 2019-03-25</u>	1 580 000
Summa:			1 580 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			1 580 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			1 580 000

Västerås 2016-10-03

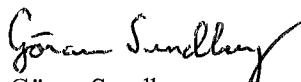

Sven Jansson
Ordförande

Helena Engström
gm. 
Helena Engström


Ingela Olsson


Magnus Söderlind

Per-Håkan Mood

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-10-04.


Göran Sundberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almen

Organisationsnummer 778000-0704

Jag har granskat

-årsredovisningen

-räkenskaperna samt

-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015/2016

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar

Jag tillstyrker

-att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

-att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

-att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Västerås den 4 oktober 2016



Göran Sundberg

Av stämman vald revisor