
Årsredovisning

BRF ANGANTYR
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 717600-0474

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ANGANTYR får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Luthagen 20:5 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Norrlandsgatan i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	24	15	3

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
6	29

Total tomtarea: 6 971 m²
Total bostadsarea: 4 440 m²

Årets taxeringsvärde 49 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 49 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättslägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
Com Hem	Kabel-TV
Returpappercentralen	Pappersåtervinning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering
Vattenfall	Elnät samt fjärrvärme
Rödeby Energi	Elleverans
Bredbandsbolaget	Bredband
Upplands Tvätt & Kylservice	Service av tvättutrustning
Swesafe	Nyckelhantering

Efter den senaste stämman 2015-05-05 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Åke Mehlstrand	Ordförande	Stämman	2017
Birgitta Robertson	Vice ordförande	Stämman	2017
Bosse Häll	Sekreterare	Stämman	2017
Henrik Gistvall	Ledamot	Stämman	2017
Åke Bergbom	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Christina Lindell		Stämman	2016
Lena Cederblad		Stämman	2016
Lena Fagerberg		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lena Grandin	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Jan Stockfors		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Nils Högman	Valberedning	Stämman
Daniel Jerremalm	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 583 kr/m²/år.

Årets resultat är sämre än f.g. år p.g.a. att föreningen under verksamhetsåret har utfört reparationer för 123 tkr och planerat underhåll för 5 981 tkr.

Kostnaden för takrenovering uppgick till 5 942 927 kr och föll inom budgeten som informerades på årsstämman 2015-05-05.

Taket finansierades med egna medel och genom upptagande av ny lån på 4 500 000 kr med den fördelaktiga räntan 0,99%.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen arbetar med att ta fram en underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

- 1984 renoverades fasader samt tak.
 - 1985 byttes samtliga elinstallationer, i lägenheter såväl som övriga utrymmen.
 - 1990 byttes fjärrvärmeväxlare och reglersystem.
 - 1994 renoverades samtliga yttre fönsterbågar och karmar.
 - 1995 byttes horisontella vattenstammar inklusive asbestsanering.
 - 1996 byttes samtliga lägenheters entré dörrar mot säkerhetsdörrar med nya lås.
 - 1997 renoverades tvättstugorna samt besiktigades och reparerades balkonger.
 - 1998 byttes samtliga balkongräcken samt renoverades föreningens möteslokal.
 - 1999-2000 renoverades spisar samt rökångar.
 - 2000-2001 genomfördes renovering av badrum samt byte av samtliga v/a stammar inklusive yttre stam i mark. Husgrunder längs Norrlandsgatan försågs med ny dränering och fuktspärr.
 - 2002 renoverades 36:ans gård inkl. uppförande av pergola samt nya planteringar längs Norrlandsgatan. Vidare byttes stammavstängningsventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheterna
 - 2005 renoverades tvättstugor med byte av maskinpark. Vidare installerades bredband i alla lägenheter.
 - 2006 utbyttes garageportar, spaltventiler installerades samt ytterportar renoverades.
 - 2007 utfördes diverse plåtarbeten tak.
 - 2009 stödmur till garage nedfarten.
 - 2010 renoverades balkongerna, nya dagvattenbrunnar framför garagen samt asfaltering.
 - 2011 Målning av fönsterkarm & båge.
 - 2012 Nya ytterdörrar källare. Målning trapphus. Renovering av entrédörrar. Lekplatsbåt renoverad. Portkodssystem installerades i entréerna.
 - 2014 Målning av källarfönster samt källargrund.
 - 2015 Takrenovering.
-

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Takbyte	5 943
---------	-------

I resultatet ingår avskrivningar med 531 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 242 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen: Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 666	2 628	2 629	2 629	2 629
Resultat efter finansiella poster	- 5 772	64	131	- 17	- 51
Årets resultat	- 5 772	64	131	- 17	- 51
Soliditet	-74%	13%	12%	10%	10%
Likviditet	191%	347%	255%	198%	143%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	583	574	574	574	574
Lån, kr/m ²	2 344	1 412	1 460	1 509	1 538

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	529 699
Årets resultat före fondförändring	-5 772 431
Summa underskott	-5 242 732

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-62 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	371 688

Att balansera i ny räkning

-4 933 044

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 665 878	2 628 257
Övriga rörelseintäkter	2	4 986	529
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 670 865</u>	<u>2 628 785</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 308 833	-1 380 082
Övriga externa kostnader	4	- 387 121	- 403 713
Personalkostnader	5	- 70 060	- 68 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 530 662	- 562 637
Summa rörelsekostnader		<u>-8 296 676</u>	<u>-2 414 882</u>
Rörelseresultat		-5 625 811	213 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 719	16 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 148 339	- 166 134
Summa finansiella poster		<u>- 146 620</u>	<u>- 150 016</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 772 431	63 887
Årets resultat		<u>-5 772 431</u>	<u>63 887</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	4 746 650	5 265 102
Inventarier, verktyg och installationer	9	—	12 210
Summa materiella anläggningstillgångar		4 746 650	5 277 312
Summa anläggningstillgångar		4 746 650	5 277 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	50
Övriga fordringar	10	8 145	20 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	61 772	61 591
Summa kortfristiga fordringar		69 917	82 407
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	573 039	640 925
Summa kassa och bank		573 039	640 925
Summa omsättningstillgångar		1 642 956	2 523 332
SUMMA TILLGÅNGAR		6 389 606	7 800 644

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 150	181 150
Fond för yttre underhåll		309 688	382 838
Summa bundet eget kapital		<u>490 838</u>	<u>563 988</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		529 699	392 662
Årets resultat		-5 772 431	63 887
Summa fritt eget kapital		<u>-5 242 732</u>	<u>456 549</u>
Summa eget kapital		<u>-4 751 894</u>	<u>1 020 537</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>10 282 367</u>	<u>6 052 957</u>
Summa långfristiga skulder		<u>10 282 367</u>	<u>6 052 957</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	259 340	214 340
Leverantörsskulder		193 477	170 130
Övriga skulder		7 939	7 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>398 377</u>	<u>334 952</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>859 133</u>	<u>727 149</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 389 606</u>	<u>7 800 644</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>10 635 000</u>	<u>9 872 200</u>
Summa ställda säkerheter		<u>10 635 000</u>	<u>9 872 200</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	15-30
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Inventarier, fastighetsinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 588 191	2 549 942
Hyror, garage	26 872	26 475
Hyror, p-platser	46 484	46 751
Hyror, övriga	5 089	5 089
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 757	–
	<u>2 665 878</u>	<u>2 628 257</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	- 11
Inkassointäkter	–	540
Övriga rörelseintäkter	4 979	–
	<u>4 986</u>	<u>529</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	123 042	52 175
Underhåll	5 980 537	113 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	74 580	73 020
Försäkringspremier	35 405	35 055
Kabel- och digital-TV	49 812	49 228
Fastighetsskötsel	11 316	16 842
Trädgårdsskötsel	1 138	23 266
Systematiskt brandskyddsarbete	–	6 678
Städning gemensamma utrymmen	1 975	–
Sotning	–	41 938
Obligatoriska besiktningar	43 484	19 250
Snö- och halkbekämpning	31 444	12 521
Förbrukningsmateriel	11 456	7 412
Vatten	118 869	124 275
El	66 270	64 952
Uppvärmning	692 735	670 266
Sophantering och återvinning	66 770	70 055
	<u>7 308 833</u>	<u>1 380 082</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	362 955	374 270
IT-kostnader	388	369
Juridiska kostnader	–	675
Arvode, yrkesrevisorer	11 000	9 500
Möteskostnader	168	149
Övriga förvaltningskostnader	2 775	900
Kreditupplysningar	938	–
Kontorsmateriel	3 250	4 638
Konstaterade förluster hyror/avgifter	50	502
Köpta tjänster	5 597	9 170
Övriga externa kostnader	–	3 540
	<u>387 121</u>	<u>403 713</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Sammanträdesarvoden	38 250	35 500
Arvode till valberedningen	2 000	2 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	1 000	300
Summa	<u>57 250</u>	<u>53 800</u>
Sociala kostnader	<u>12 810</u>	<u>14 651</u>
	<u>70 060</u>	<u>68 451</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	15 614	15 614
Anslutningsavgifter	–	16 125
Standardförbättringar	502 838	502 838
Inventarier och verktyg	12 210	28 060
	<u>530 662</u>	<u>562 637</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	844
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 624	14 950
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	86
Övriga ränteintäkter	95	38
Övriga finansiella intäkter	–	200
	<u>1 719</u>	<u>16 118</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 561 400	1 561 400
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	161 250	161 250
Standardförbättringar	13 513 441	13 513 441
Summa anskaffningsvärden	15 600 691	15 600 691
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 388 891	-1 373 277
Anslutningsavgifter	- 161 250	- 145 125
Standardförbättringar	-8 785 448	-8 282 610
	-10 335 589	-9 801 012
Årets avskrivning byggnader	- 15 614	- 15 614
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-	- 16 125
Årets avskrivning standardförbättringar	- 502 838	- 502 838
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 854 041	-10 335 589
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 746 650	5 265 102
Varav		
Byggnader	156 895	172 509
Mark	364 600	364 600
Standardförbättringar	4 225 155	4 727 993
Taxeringsvärden		
bostäder	49 600 000	49 600 000
Totalt taxeringsvärde	49 600 000	49 600 000
<i>varav byggnader</i>	32 000 000	32 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	447 575	447 575
Summa anskaffningsvärden	447 575	447 575
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 435 365	- 407 305
	- 435 365	- 407 305
Årets avskrivningar	- 12 210	- 28 060
Inventarier och verktyg	- 12 210	- 28 060
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 447 575	- 435 365
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	12 210
Varav		
Inventarier och verktyg	-	12 210

2015-12-31 2014-12-31

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	9 420
Fastighetsavgift/skatt	7 997	9 557
Skattekonto	148	53
Andra kortfristiga fordringar	–	1 737
	<u>8 145</u>	<u>20 767</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	1 345
Förutbetalda försäkringspremier	37 177	35 405
Förutbetalt förvaltningsarvode	–	529
Förutbetald renhållning	11 859	11 859
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 736	12 453
	<u>61 772</u>	<u>61 591</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 000 000	1 800 000
	Typ	Saldo	Ränta
	90 dagar	1 000 000	0,25
			Slutdatum
			2016-01-26
			<u>1 000 000</u>
			<u>1 800 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	<u>573 039</u>	<u>640 925</u>
	573 039	640 925

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	181 150	382 838	392 662	63 887
Disposition enl. årsstämmobeslut			63 887	- 63 887
Reservering underhållsfond		40 000	- 40 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 113 150	113 150	
Årets resultat				<u>-5 772 431</u>
Vid årets slut	181 150	309 688	529 699	<u>-5 772 431</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 541 707	6 267 297
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 259 340	- 214 340
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 282 367	6 052 957


Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2018-09-01		4 500 000	11 250	4 488 750
STADSHYPOTEK	1,80%	2017-12-01	2 410 220		79 460	2 330 760
STADSHYPOTEK	2,27%	2016-01-30	2 244 441		100 876	2 143 565
STADSHYPOTEK	2,63%	2016-12-30	1 612 636		34 004	1 578 632
			6 267 297	4 500 000	225 590	10 541 707

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 259 340 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 259 340 kr årligen.

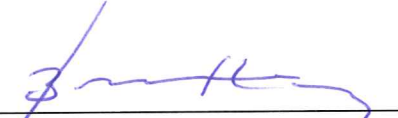
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	13 500	11 154
Upplupna räntekostnader	11 044	11 703
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 541	—
Upplupna elkostnader	12 052	11 678
Upplupna värmekostnader	74 114	77 968
Upplupna revisionsarvoden	10 500	9 500
Upplupna styrelsearvoden	43 000	35 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	19 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 626	157 949
	398 377	334 952

Uppsala 2016- 04-14




Jan Åke Mehlstrand



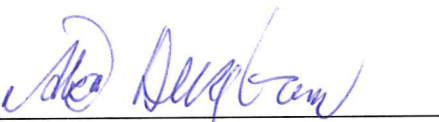
Bosse Häll



Henrik Gistvall

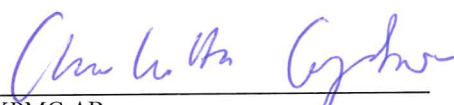


Birgitta Robertson




Åke Bergbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 -2016



KPMG AB
Auktoriserad revisor



Lena Grandin
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Angantyr, org. nr 717600-0474

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Angantyr 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Angantyr's finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Angantyr 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 10 maj 2016

KPMG AB



Charlotta Engström
Auktoriserad revisor



LENA GRANDIN

FÖRENINGSGREVISOR

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120--150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

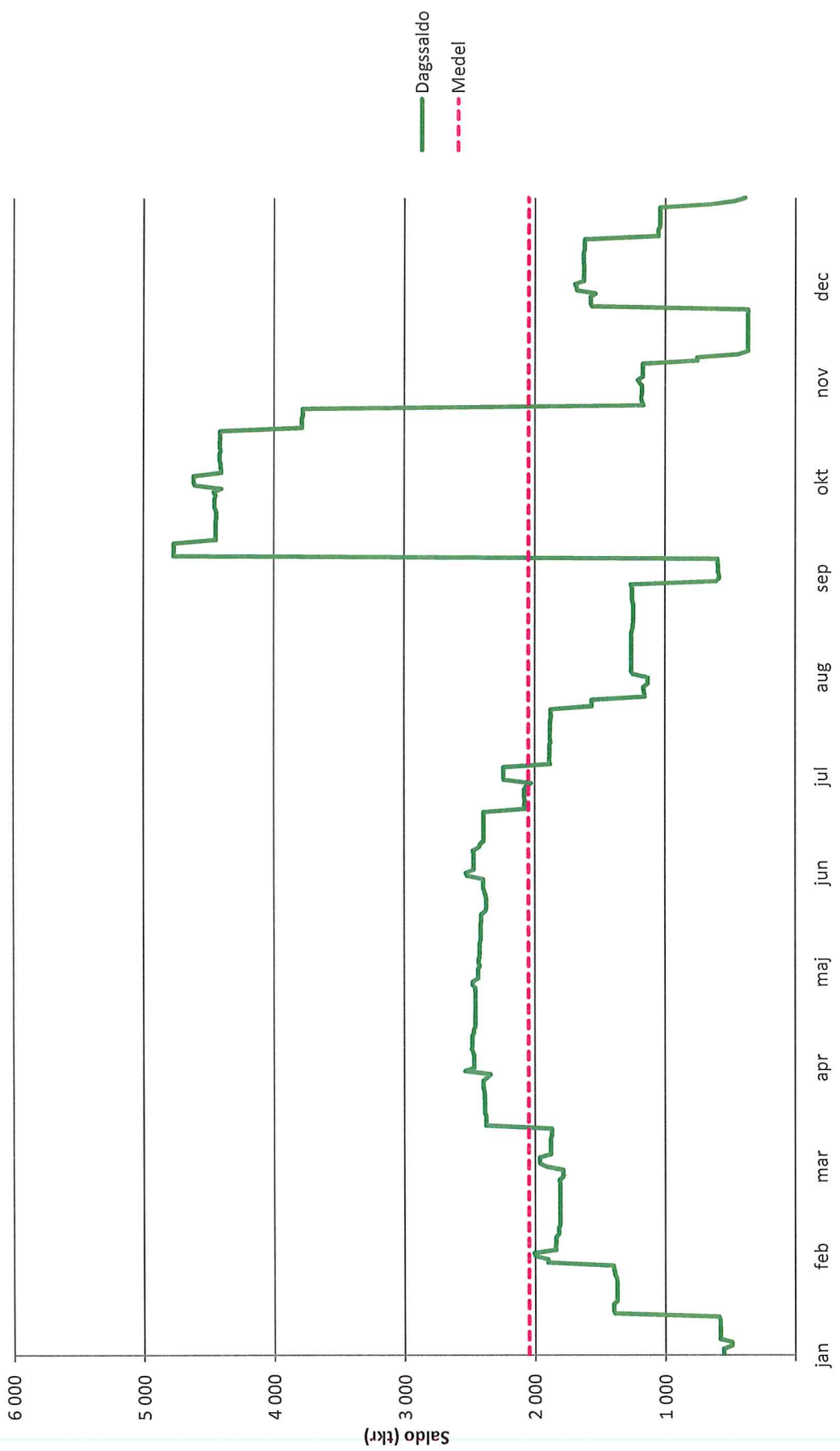
Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

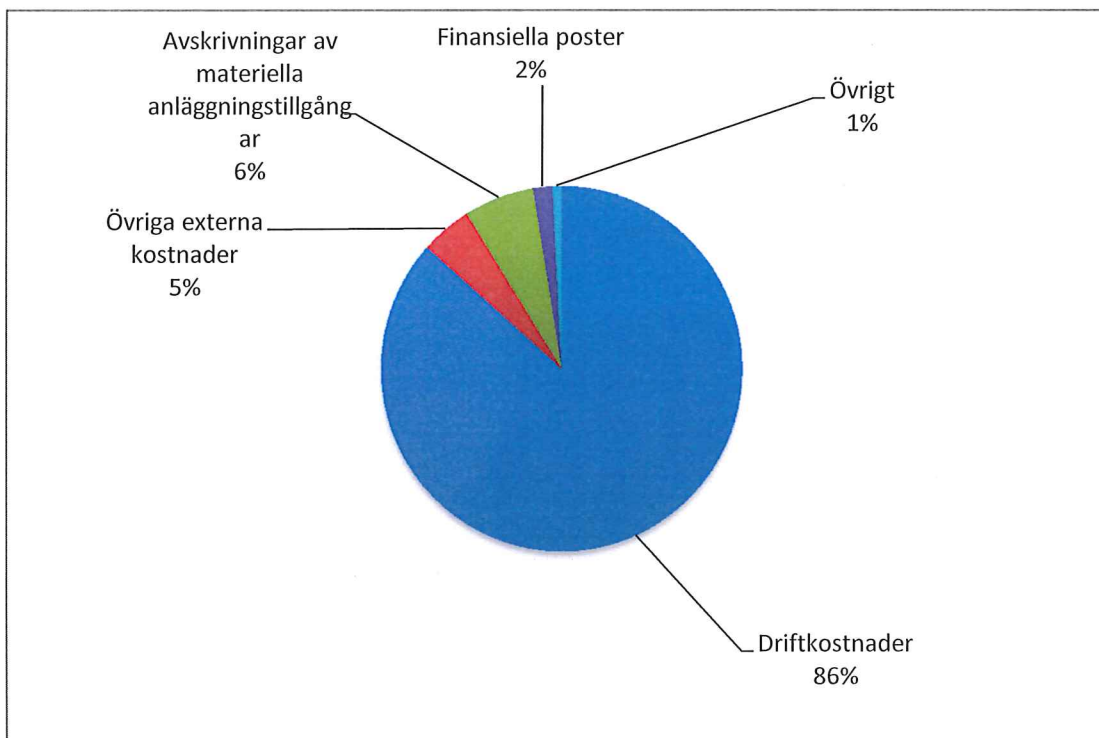
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Avräkningsaldo 2015

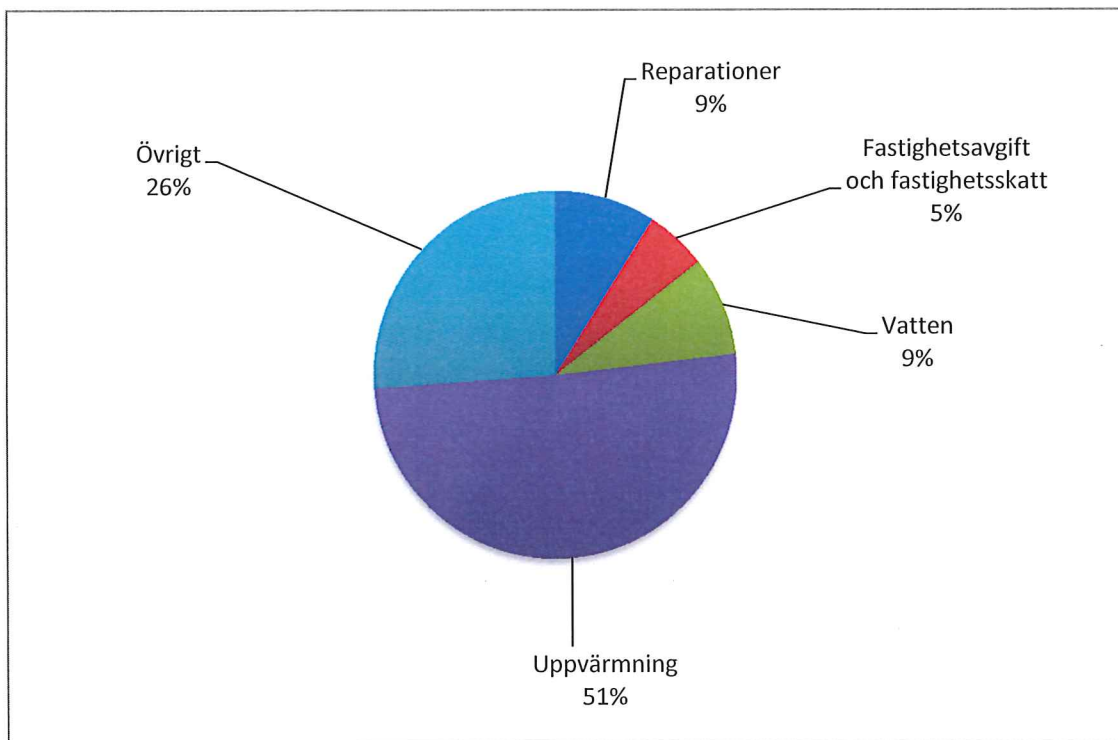


Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	7 308 833	1 380 082
Övriga externa kostnader	387 121	403 713
Personalkostnader	70 060	68 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	530 662	562 637
Finansiella poster	146 620	150 016
Summa kostnader	8 443 296	2 564 898



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	123 042	52 175
Underhåll	5 980 537	113 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	74 580	73 020
Försäkringspremier	35 405	35 055
Kabel- och digital-TV	49 812	49 228
Fastighetsskötsel	11 316	16 842
Trädgårdsskötsel	1 138	23 266
Systematiskt brandskyddsarbete	0	6 678
Städning gemensamma utrymmen	1 975	0
Sotning	0	41 938
Obligatoriska besiktningar	43 484	19 250
Snö- och halkbekämpning	31 444	12 521
Förbrukningsmateriel	11 456	7 412
Vatten	118 869	124 275
El	66 270	64 952
Uppvärmning	692 735	670 266
Sophantering och återvinning	66 770	70 055
Summa driftkostnader	7 308 833	1 380 082



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	4440	4440
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	28	12
Underhåll	1 347	25
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	16
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	11	11
Fastighetskötsel	3	4
Trädgårdsskötsel	0	5
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Sotning	0	9
Obligatoriska besiktningar	10	4
Snö- och halkbekämpning	7	3
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	27	28
El	15	15
Uppvärmning	156	151
Sophantering och återvinning	15	16
Summa driftkostnader	1 646	311

BRF ANGANTYR

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ANGANTYR i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se