

Årsredovisning
för
Brf Stadsporten
779500-0228

Räkenskapsåret
2014-07-01 – 2015-06-30



Styrelsen för Brf Stadsporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-01-16.

Föreningens fastighet, Stadsporten 5 bebyggdes 1958 och är belägen i Sala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 33 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt. Dessutom finns 4 st garage och 21 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök	
6 st 2 rum och kök	
18 st 3 rum och kök	
3 st 4 rum och kök	
3 st 5 rum och kök	
Total bostadsyta: 2 451,9 kvm Total lokalyta: 518,7 kvm	

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Butik	518,7	2016-06-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-11-04 bestått av:

Ordinarie	Jörgen Sandsten Anders Englund Christina Hofberg	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Monica Jansson
-------------	----------------

Revisorer

Ordinarie	Liselotte Strand Mirza
-----------	------------------------

Suppleant	Bengt Olsson
-----------	--------------

Valberedning

Anita Söderberg
Waldemar Wankowicz

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Anders Englund.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.
Den inre skötseln av fastigheten har ombesörjts av Maj-Britt Engström.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under år 1996/97 genomfördes stam- och badrumsrenovering.
Under år 2004/05 genomfördes fasad- fönster och takrenovering.
Under år 2006/07 iordningställdes trädgård och tomtmark med tillhörande parkeringsplatser.
Under år 2008/09 införskaffades en ny värmeväxlare.
Under år 2009/10 införskaffades ny tvättmaskin, tumlare och torkskåp.
Under år 2010/11 införskaffades ny tvättmaskin.
Under år 2012/13 införskaffades nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-04-06.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 24 350 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 26 833 kronor. Reparationerna har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 40 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen har beslutat att sänka avgifterna med 3% fr.o.m 2015-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2015-06-30 uppgår till 571 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2015 = 1113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning (tkr)	1 693	1 722	1 713	1 688
Resultat efter finansiella poster (tkr)	132	191	108	132
Soliditet (%)	21	18	15	13
Kassalikviditet (%)	123	131	134	169
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	50	50	50	25
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	297	247	197	172
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	571	571	589	589
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 202	2 429	2 637	2 724

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	821 582
årets vinst	131 911
	953 493

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	903 493
	953 493

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 692 818	1 722 123
Övriga rörelseintäkter		9 603	8 918
Summa rörelseintäkter		1 702 421	1 731 041
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-764 346	-768 234
Övriga externa kostnader	5	-74 620	-74 944
Personalkostnader	6	-119 395	-91 608
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 188	-320 751
Summa rörelsekostnader		-1 339 549	-1 255 536
Rörelseresultat		362 872	475 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 948	6 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 909	-290 646
Summa finansiella poster		-230 961	-284 314
Resultat efter finansiella poster		131 911	191 191
Resultat före skatt		131 911	191 191
Årets resultat		131 911	191 191

Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 507 412	6 875 887
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	54 476	67 189
Summa materiella anläggningstillgångar		6 561 888	6 943 076
Summa anläggningstillgångar		6 561 888	6 943 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	500 548	582 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 850	20 943
Summa kortfristiga fordringar		518 398	603 032
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		518 399	603 033
SUMMA TILLGÅNGAR		7 080 287	7 546 109

Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	215 252	215 252
Yttre reparationsfond		296 754	246 754
Summa bundet eget kapital		512 006	462 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		821 582	680 390
Årets resultat		131 911	191 191
Summa fritt eget kapital		953 493	871 581
Summa eget kapital		1 465 499	1 333 587
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 192 306	5 753 565
Summa långfristiga skulder		5 192 306	5 753 565
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		206 854	202 763
Leverantörsskulder		11 225	0
Skatteskulder		1 696	3 032
Övriga skulder	14	51 039	64 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	151 668	189 051
Summa kortfristiga skulder		422 482	458 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 080 287	7 546 109
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 614 000	7 614 000
Summa ställda säkerheter		7 614 000	7 614 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1958 .

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 82 847 (82 847) kronor.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan avseende stambyte och övergått till en 30-årig linjär plan. Avskrivning byggnad har föreningen gått ifrån tidigare princip i enlighet med amorteringar på ursprungliga fastighetslån och övergått till en 100-årig linjär plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	15-30 år
Markanläggningar	15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Hysesintäkter lokaler	237 200	234 000
Hysesintäkter garage och p-platser	47 400	47 400
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	7 788	7 788
Årsavgifter bostäder	1 400 580	1 432 935
Hysesbortfall ./.	-150	0
Övriga ersättningar och intäkter	720	240
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 883	8 678
	1 702 421	1 731 041

Not 3 Underhållskostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Löpande reparationer	24 350	61 967
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	26 833	0
	51 183	61 967

Not 4 Driftkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Besiktning / Serviceavtal	5 050	3 719
Yttre skötsel / Snöröjning	864	865
Fastighetsel	34 381	34 328
Uppvärmning	417 580	420 708
Vatten	94 866	89 062
Sophämtning	37 817	36 638
Fastighetsförsäkring	30 424	29 381
Kabel-TV / Internet	47 174	46 557
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	45 008	45 008
	713 164	706 266

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Administration, kontor och övrigt	32 856	30 818
Revisionsarvode	0	500
Förvaltningsarvode	35 260	34 074
Övriga externa tjänster/kostnader	900	855
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 604	8 697
	74 620	74 944

Not 6 Personalkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Styrelsearvode	27 750	27 550
Löner till fastighetsskötare	66 750	42 226
Löner övriga	7 500	4 500
Löner/arvode vicevärd	8 000	8 000
Sociala avgifter	8 945	8 882
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	450	450
	119 395	91 608

Not 7 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 912 764	8 912 764
Ingående anskaffningsvärden mark	505 000	505 000
Markanläggningar	1 062 500	1 062 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 480 264	10 480 264
Ingående avskrivningar	-3 604 377	-3 296 339
Årets avskrivningar	-368 475	-308 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 972 852	-3 604 377
Utgående redovisat värde	6 507 412	6 875 887
Taxeringsvärden byggnader	9 401 000	9 401 000
Taxeringsvärden mark	2 727 000	2 727 000
	12 128 000	12 128 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden	127 127	127 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 127	127 127
Ingående avskrivningar	-59 938	-47 225
Årets avskrivningar	-12 713	-12 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 651	-59 938
Utgående redovisat värde	54 476	67 189

Not 9 Övriga fordringar

	2015-06-30	2014-06-30
Avräkning skattekonto	3 574	3 554
Andra kortfristiga fordringar	3 864	4 344
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	493 110	574 191
	500 548	582 089

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	17 850	17 674
Upplupna ränteintäkter	0	2 030
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 239
	17 850	20 943

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	215 252	246 754	680 391	191 191
Disposition av föregående års resultat:		50 000	141 191	-191 191
Årets resultat				131 911
Belopp vid årets utgång	215 252	296 754	821 582	131 911

Hyresrätt nr 25 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning/upplåtelse översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 46 004 kronor.

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-06-30	2014-06-30
Inbetalda insatser	209 252	209 252
Upplåtelseavgifter	46 004	46 004
Bostadsrätt nr 501 ombildad till hyresrätt	-44 000	-44 000
Hyresrätt nr 25 ombildad till bostadsrätt	3 996	3 996
	215 252	215 252

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-06-30	Lånebelopp 2014-06-30
Swedbank hypotek AB	5,73	2017-12-20	476 476	493 985
Swedbank hypotek AB	1,57	2018-02-23	1 312 497	1 331 883
Swedbank hypotek AB	2,71	2016-03-23	780 522	837 190
Swedbank hypotek AB	4,78	2016-06-27	1 494 986	1 571 654
Swedbank hypotek AB	1,79	2018-01-25	1 334 679	1 721 616
			5 399 160	5 956 328
Kortfristig del av långfristig skuld			206 854	202 763

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 364 890 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2015-06-30	2014-06-30
Inre reparationsfond	49 539	62 713
Källskatter	1 500	1 398
	51 039	64 111

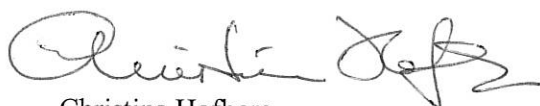
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Upplupna räntekostnader	21 660	31 331
Förskottsbetalda hyror och avgifter	120 517	143 835
Upplupna uppvärmningskostnader	9 492	9 805
Upplupna elavgifter	0	2 715
Upplupna renhållningsavgifter	0	865
Beräknat arvode för revision	0	500
	151 669	189 051

Sala 2015- 09-29


Jörgen Sandsten


Anders Englund


Christina Hofberg

Liselott Strand Mirza
Revisor