

Årsredovisning för Brf Ängen 2014

Org.nr 746000-1477



Årsberättelse 2014 Brf Ängen Org.nr 746000-1477

Styrelsen för Brf Ängen får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2014-01-01 tom 2014-12-31.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt, utan tidsbegränsning.

Förvaltningsberättelse

Föreningen förvärvade 1937-12-31 fastigheten Ängen 1 i Malmö stad.

Fastigheten består av två flerfamiljshus i fyra våningar med 33 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

1 rum & kök - 17st

2 rum & kök - 10 st

3 rum & kök - 6 st

Total bostadsyta är 1 743 m²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Verksamheten 2014

- Sett över energiåtgången och som resultat lämnat en offertförfrågan på byte av termostater i hela huset och vattensparprogram. Även fått preliminär offert på solenergianläggning.
- Skapat rutiner för
 - överlåtelse
 - mottagande av nya medlemmar
 - andrahandsuthyrning
- Påbörjat översyn av stadgarna.

- Infört digital dokumentering.
- Påbörjat en ny hemsida (<http://www.brfangenmalmo.se>)

Överlåtelser

Av föreningens 33 lägenheter så var samtliga vid årets utgång upplåtna.

3 st överlåtelser har skett under 2014 (Lgh 5, 6 o 13/14)

Fastighetsförvaltning

- Åtgärdat sprickor i fundament och målat grunden
- Planterat häck på förgårdsmarken och begärt in offert på staket att rama in densamma.
- Reparerat källardörren Hässleholmsgatan 5a.
- Tätat läckande avstängningsventil i källaren på Osbygatan samt bytt läckande termostat i en lägenhet.
- Installerat en ny tvättmaskin.

Planerat för 2015

- Byte av termostater
- Uppdatera stadgarna - tillsätta en grupp som arbetar med dessa
- Slutföra förvaltningsplan för huset
- Utveckla hemsidan

Arvoden

Till föreningens valda styrelseledamöter har det utgått ett arvode på 40000 kr (exkl. sociala avgifter) och till föreningens valda revisorer med 2000 kr (exkl. sociala avgifter) för verksamhetsåret.

Anställda

Under året har Mimmi Ljungberg haft vaktmästaransvaret för tillsyn av fastigheten. Anställningen omfattar totalt 15 h/månad.

Årsavgiften

Årsavgiften har ej höjts under 2014. Den genomsnittliga avgiften är 593 kr/m².

Punkter på dagordningen för beslut/diskussion:

Energisparprogram

I samtal med energirådgivare (som också besökt fastigheten) har bristen på termostater på elementen bedömts innebära en förhöjd energiförbrukning. Den investeringen skulle kunna spara in ca 10% av årlig värmeförbrukning (drygt 20000 kr). Vi har under året fört diskussioner med installatör om ett byte av husets alla termostater. En offert på ett byte är på gång in. Troligen handlar det om ca tusen kronor per element och huset har ca 150 element där termostater behöver bytas ut. Det skulle betyda att bytet kommer att löna sig rent ekonomiskt (utan att väga in miljökonstnader för tillverkning av fjärrvärme och utsläpp av koldioxid) på ca cirka 10 år. **Styrelsen förordar att årsmötet godkänner att byte av termostater förs in på förvaltningsplanen som en åtgärd under 2015-2016.**

I samband med termostatsbyte bör ett vattensparprogram för att spara varmvatten införas. I de lägenheter som inte har snålspolande blandare ska sparutrustning installeras. I princip handlar det om att sätta snålspolande munstycken eller ventiler på dessa blandare. I vissa fastigheter har detta program minskat varmvattenförbrukningen med 50%. I vårt fall skulle det betyda en besparing på upp mot 25-40 000 kronor årligen. Denna typ av installation är relativt billig och vi bedömer att denna investering skulle betala sig under de första åren efter installation. **Styrelsen förordar att årsmötet godkänner att ett vattensparprogram förs in på förvaltningsplanen som en åtgärd under 2015-2016.**

En solenergianläggning lämplig för föreningen bedöms kosta någonstans mellan 175 - 250 tkr. Med dagens elpris kommer en sådan installation ta ca 15-20 år innan själva anläggningen tjänats in. Tar man ett lån för anläggningen förändras givetvis kostnaden. Styrelsen anser att föreningen bör satsa på att på sikt införa en solelsanläggning. Helst ska det göras när föreningen har kontanta medel nog för att köpa anläggningen eller när ränteläget minimerar kostnaden. Idealt vore att installera en anläggning när andra renoveringar på fasad/tak genomförs eftersom det kommer minska installationskostnaden. **Styrelsen förordar att årsmötet godkänner att en solenergianläggning förs in på förvaltningsplanen som en åtgärd som ska genomföras på sikt när det bedöms finansiellt gynnsamt.**

Trädgårdsgrupp

Under 2014 fanns en trädgårdsgrupp som arbetade med att plantera häckar på framsidan. Styrelsen tycker att det vore roligt om några vill fortsätta arbetet med att utveckla och sköta gården/trädgården. **Vi vill därför lyfta en diskussion om en eventuell fortsättning på konceptet med en trädgårdsgrupp.**

Uppdatera stadgar

Styrelsen har haft för avsikt att uppdatera föreningens stadgar under 2014. Arbetet har påbörjats men inte avslutats. Arbetet har varit svårt att genomföra eftersom det ofta dyker upp mer akuta ärenden som skjuter upp arbetet med stadgarna. **Styrelsen förslår därför att en vi bildar en arbetsgrupp med uppdrag att uppdatera stadgarna under 2015.**

Balansräkning

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>1</i>			
<i>Byggnad och mark</i>			
Byggnad		345 000 kr	345 000 kr
Värdehöjande åtgärder		6 128 443 kr	5 469 985 kr
Avskrivningar		<u>-1 441 355 kr</u>	<u>-1 344 834 kr</u>
<i>Summa byggnader och mark</i>		<i>5 032 088 kr</i>	<i>4 470 151 kr</i>
Summa anläggningstillgångar		5 032 088 kr	4 470 151 kr
Omsättningstillgångar			
<i>2</i>			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		14 958 kr	0 kr
Övriga kortfristiga fordringar		0 kr	21 034 kr
Förutbetalda kostnader		<u>48 488 kr</u>	<u>48 159 kr</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>63 446 kr</i>	<i>69 193 kr</i>
Kassa och bank			
Kassa		0 kr	0 kr
Bank		<u>313 000 kr</u>	<u>237 682 kr</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>313 000 kr</i>	<i>237 682 kr</i>
Summa omsättningstillgångar		376 446 kr	306 875 kr
Summa tillgångar		5 408 534 kr	4 777 026 kr
Skulder			
Eget kapital och skulder			
<i>3</i>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-43 125 kr	-43 125 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		174 610 kr	117 741 kr
Årets resultat		<u>-20 450 kr</u>	<u>56 869 kr</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>111 035 kr</i>	<i>131 485 kr</i>
Obeskattade reserver			
Avsättningar			
Medlemmars amortering		<u>-169 875 kr</u>	<u>-169 875 kr</u>
<i>Summa avsättningar</i>		<i>-169 875 kr</i>	<i>-169 875 kr</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		<u>-5 160 168 kr</u>	<u>-4 572 688 kr</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-5 160 168 kr</i>	<i>-4 572 688 kr</i>
Kortfristiga skulder	<i>4</i>	-	-
Leverantörsskulder		0 kr	0 kr
Skatteskulder		0 kr	-19 090 kr
Arbetsgivaravgifter		-22 316 kr	-19 089 kr
Innehållen källskatt		-21 931 kr	-18 688 kr
Förskott månadsavgifter		-87 377 kr	-77 831 kr
Upplupna räntekostnader		-17 389 kr	-10 482 kr
Upplupna kostnader		<u>-40 513 kr</u>	<u>-39 858 kr</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>-189 526 kr</i>	<i>-185 038 kr</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>-5 519 569 kr</i>	<i>-4 927 601 kr</i>
Summa skulder och eget kapital		-5 408 534 kr	-4 796 116 kr
Ställda panter			
Fastighetsinteckning		4 620 000 kr	4 620 000 kr
Ansvarförbindelser			
Inga			

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Intäkter			
Årsavgifter		1 034 034 kr	1 009 500 kr
Bredband		65 340 kr	
Övriga intäkter		0 kr	0 kr
Justering hyresfordringar		0 kr	-18 784 kr
Summa intäkter		1 099 374 kr	990 716 kr
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande underhåll		-112 774 kr	-133 992 kr
Elavgifter		-34 118 kr	-36 106 kr
Uppvärmning		-227 495 kr	-253 937 kr
VA-syd		-76 335 kr	-86 150 kr
Sophämtning		-9 660 kr	-8 103 kr
Renhållning		-20 001 kr	-18 031 kr
Fastighetsförsäkring		-24 065 kr	-24 935 kr
Kabel-TV		-32 067 kr	-48 484 kr
Bredbandsbolaget		-67 840 kr	0 kr
Fastighetsavgift		-37 560 kr	-37 560 kr
Lokalvård		-36 152 kr	-36 922 kr
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-678 067 kr	-684 220 kr
Övriga externa kostnader			
Förbrukningsinventarier		-5 279 kr	-17 869 kr
Administration- och trivselkostnader		-2 098 kr	-2 900 kr
Styrelsearvode		-40 000 kr	-30 000 kr
Fastighetskötsel		-29 025 kr	-31 050 kr
Sociala avgifter		-21 688 kr	-18 688 kr
Arvode för ekonomisk förvaltning		-20 000 kr	-20 000 kr
Konsultarvode mm.		-1 188 kr	-2 400 kr
Revisionsarvode		-1 000 kr	-2 000 kr
Summa övriga externa kostnader		-120 277 kr	-124 907 kr
Avskrivningar		-96 408 kr	-74 930 kr
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		204 622 kr	106 659 kr
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0 kr	309 kr
Räntekostnader		-170 242 kr	-157 772 kr
Bankkostnader		-13 927 kr	-1 901 kr
Summa		-184 168 kr	-159 364 kr
Årets resultat före årets skattekostnad		20 453 kr	-52 705 kr
Årets skattekostnad			
Årets resultat		20 453 kr	-52 705 kr

Noter

		2014-01-01	2013-01-01
	not	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	1		
Anskaffningsvärde		6 503 168 kr	5 815 098 kr
Avskrivningar			
Vid årets början		-1 344 947 kr	-1 270 017 kr
Årets avskrivningar		-97 889 kr	-74 930 kr
Utgående avskrivningar		<u>-1 442 836 kr</u>	<u>-1 344 947 kr</u>
Bokfört byggnadsvärde		4 517 779 kr	3 927 598 kr
Mark		542 553 kr	542 553 kr
Bokfört Anläggningssvärde		5 060 332 kr	4 470 151 kr
Taxeringsvärde byggnad		7 600 000 kr	7 600 000 kr
Taxeringsvärde mark		2 831 000 kr	2 831 000 kr
Totalt taxeringsvärde		<u>10 431 000 kr</u>	<u>10 431 000 kr</u>
Förutbetalda kost/uppl. intäkter	2		
Skattefordringar		14 958 kr	10 790 kr
Kabel-TV		4 556 kr	12 392 kr
Bredband		16 335 kr	0 kr
Försäkring		22 357 kr	19 617 kr
Övrigt		5 360 kr	5 000 kr
		<u>63 566 kr</u>	<u>47 799 kr</u>
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital		43 125 kr	43 125 kr
Fritt eget kapital		-174 610 kr	-117 741 kr
Årets resultat		20 450 kr	-56 869 kr
Eget kapital		<u>-111 035 kr</u>	<u>-131 485 kr</u>
Upplupna kost/förutbet. intäkter	4		
Upplupna räntor		-17 389 kr	13 089 kr
Upplupna sociala avgifter/källskatt		-22 316 kr	37 777 kr
Förutbetalda månadsavgifter		-87 377 kr	77 831 kr
Värme		37 772 kr	34 784 kr
El		2 741 kr	3 074 kr
övrigt löpande underhåll		0 kr	2 000 kr
		<u>-86 569 kr</u>	<u>168 555 kr</u>

Budget 2014

Intäkter

Hysesintäkter	1 034 030 kr
Bredband	65 340 kr
Summa intäkter	1 099 370 kr

Kostnader för fastighetsförvaltning

Löpande underhåll	-90 000 kr
Elavgifter	-34 000 kr
Uppvärmning	-240 000 kr
VA-syd	-94 000 kr
Renhållning	-19 000 kr
Fastighetsförsäkring	-25 000 kr
Kabel-TV	-20 000 kr
Bredband	-65 340 kr
Fastighetsavgift	-37 560 kr
Lokalvård	-36 875 kr
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-661 775 kr

Övriga externa kostnader

Trivsel och administrationskostnader	-4 000 kr
Styrelsearvode	-50 000 kr
Vaktmästare	-26 400 kr
Sociala avgifter	-24 665 kr
Revisionsarvode	-2 000 kr
Arvode för ekonomisk förvaltning	-20 000 kr
Bankkostnader och övriga främmande tjänster	-3 500 kr
Summa övriga externa kostnader	-130 565 kr

Avskrivningar	-87 000 kr
Avsättning fond 0,5 % av taxv	-62 500 kr

Resultat före finansiella intäkter och kostnader **157 530 kr**

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter från omsättningstillgångar	
Räntekostnader för fastighetslån	-147 502 kr
Summa	-147 502 kr

Årets vinst **10 028 kr**

Revisionsberättelse 2014

Vi har som internrevisorer granskat årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning för beskattningsåret 2014. Vi har vid granskningen inte funnit någon anledning till anmärkning på vare sig årsredovisning eller bokföring.

Vid genomgång av styrelsemötesprotokollen har vi upptäckt brister för hur dessa upprättas. Vi föreslår därmed framtagande av en mall för mötesprotokollen som kan följas och fyllas i för varje möte. Varje mötesprotokoll ska föras i nummerföljd samt justeras och skrivas under av mötesdeltagarna.


En av internrevisorernas uppgifter är att se till så att styrelsen genomför de beslut som fattats på årsstämman samt de beslut som fattas på sammanträdena. Vi ser gärna att styrelsen tar fram en rutin för uppföljning av föreslagna åtgärder.

Vi föreslår att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Internrevisorerna vill också lyfta fram och berömma styrelsens ambitioner och engagemang, samt att fastigheten sköts fint på ett långsiktigt, miljömässigt och ekonomiskt sunt sätt.



Gustaf Lejdström



Mimmi Ljungberg