

Årsredovisning för Brf Ängen 2015

Org.nr 746000-1477



Årsberättelse 2015

Styrelsen för Brf Ängen får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2015-01-01 t o m 2015-12-31.

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 2015

- Fortsatt se över och uppdatera stadgarna
- Vårfix m medlemmar på gården och röjning i källare. Sedan grillning.
- Sent höströj m medlemmar. Sedan Lussefika m glögg, saffransbröd o pepparkakor.
- Forslat bort saker till tippen vår och höst

Överlåtelser

Av föreningens 33 lägenheter så var samtliga vid årets utgång upplåtna.
7 st överlåtelser har skett under 2015 (Lgh 4, 11, 12, 16, 21, andel av 23 samt 32/33)

Fastighetsförvaltning 2015

- Satt upp lågt järnstaket runt tomtmarken på Osbygatan
- Åtgärdat problem med råttor på gården
- Löpande utrett tätninglistor till fönstren, i samband med besiktning. De har bedömts som OK
- Rensat hobbyrummet i samband med höströjningen
- Påbörjat planering för utbyte av porten in till 14-trappan

Planerat för 2016

- Slutföra utbyte av porten till 14-trappan
- Under tidig vår installation av termostatventiler på samtliga element
- Göra vidare undersökningar om vattenspararprogram
- Göra vidare undersökningar om möjligheten att installera solceller på taket
- utreda alternativ till salt som halkbekämpning på trottoarerna
- utreda avtalet med Svedala utomhusmiljö för gångbanerenhållning
- Slutföra arbetet med att uppdatera stadgarna
- Fortsätta att komplettera förvaltningsplanen

Arvoden

Till föreningens valda styrelseledamöter har det utgått ett arvode på 50000 kr (exkl. sociala avgifter) och till föreningens valda revisorer med 2000 kr (exkl. sociala avgifter) för verksamhetsåret. (Styrelsearvodet är del av överenskommet arvode)

Anställda

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

Årsavgiften

Årsavgiften har ej höjts under 2015.
Den genomsnittliga avgiften är 593 kr/m².

Förslag till dagordning till årsmöte för Brf Ängen 20160410

§1. Årsmötets öppnande

§2. Godkännande av dagordning

§3. Val av ordförande för årsmötet

§4. Ordförandens anmälan om val av mötessekreterare

§5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

§6. Fråga om årsmötets stadgeenliga utlysande

§7. Fastställande av röstlängd och antal fullmakter

§8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

§9. Föredragning av revisorns berättelse

§10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

§11. Beslut om resultatdisposition

§12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

§13. Styrelsens sammansättning

§14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

§15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

§16. Val av revisorer och revisorssuppleanter

§17. Av styrelsen till stämman hänskjutna ärenden samt av föreningsmedlem anmält ärende

§18. Termostater

§19. Medlemmarnas motioner

§20. Övrigt

§21. Årsmötets avslutande

Balansräkning

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
1			
<i>Byggnad och mark</i>			
Byggnad		345 000 kr	345 000 kr
Värdehöjande åtgärder		6 173 443 kr	6 128 443 kr
Avskrivningar		<u>-1 536 693 kr</u>	<u>-1 441 355 kr</u>
<i>Summa byggnader och mark</i>		<i>4 981 750 kr</i>	<i>5 032 088 kr</i>
Summa anläggningstillgångar		4 981 750 kr	5 032 088 kr
Omsättningstillgångar			
2			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		15 128 kr	14 958 kr
Övriga kortfristiga fordringar		6 957 kr	0 kr
Förutbetalda kostnader		<u>49 335 kr</u>	<u>48 488 kr</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>71 420 kr</i>	<i>63 446 kr</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0 kr	0 kr
Bank		<u>527 747 kr</u>	<u>313 000 kr</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>527 747 kr</i>	<i>313 000 kr</i>
Summa omsättningstillgångar		599 167 kr	376 446 kr
Summa tillgångar		5 580 917 kr	5 408 534 kr
Skulder			
Eget kapital och skulder			
3			
<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		154 160 kr	174 610 kr
Årets resultat		<u>-134 514 kr</u>	<u>-20 450 kr</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-23 478 kr</i>	<i>111 035 kr</i>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Fond för yttre underhåll		-62 500 kr	
Medlemmars amortering		<u>-169 875 kr</u>	<u>-169 875 kr</u>
<i>Summa avsättningar</i>		<i>-232 375 kr</i>	<i>-169 875 kr</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		<u>-5 147 648 kr</u>	<u>-5 160 168 kr</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-5 147 648 kr</i>	<i>-5 160 168 kr</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
4			
Leverantörsskulder		0 kr	0 kr
Skatteskulder		0 kr	0 kr
Arbetsgivaravgifter		-14 578 kr	-22 316 kr
Innehållen källskatt		-14 244 kr	-21 931 kr
Förskott månadsavgifter		-99 714 kr	-87 377 kr
Ej utbetalda revisionsarvode		-2 000 kr	0 kr
Upplupna räntekostnader		-11 198 kr	-17 389 kr
Upplupna kostnader		<u>-35 682 kr</u>	<u>-40 513 kr</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>-177 416 kr</i>	<i>-189 526 kr</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>-5 557 439 kr</i>	<i>-5 519 569 kr</i>
Summa skulder och eget kapital		-5 580 917 kr	-5 408 534 kr
<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckning		4 620 000 kr	4 620 000 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Intäkter			
Årsavgifter		1 054 636 kr	1 034 034 kr
Bredband		65 340 kr	65 340 kr
Övriga intäkter		0 kr	-3 kr
Justering hyresfordringar		0 kr	0 kr
Summa intäkter		1 119 976 kr	1 099 371 kr
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande underhåll		-16 950 kr	-112 774 kr
Elavgifter		-33 441 kr	-34 118 kr
Uppvärmning		-230 058 kr	-227 495 kr
VA-syd		-90 861 kr	-76 335 kr
Sophämtning		-10 596 kr	-9 660 kr
Renhållning		-23 415 kr	-20 001 kr
Fastighetsförsäkring		-26 847 kr	-24 065 kr
Kabel-TV		-18 224 kr	-32 067 kr
Bredbandsbolaget		-65 340 kr	-67 840 kr
Fastighetsavgift		-37 560 kr	-37 560 kr
Lokalvård		-37 714 kr	-36 152 kr
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-591 006 kr	-678 067 kr
Övriga externa kostnader			
Förbrukningsinventarier		-2 250 kr	-5 279 kr
Administration- och trivselkostnader		-993 kr	-2 098 kr
Styrelsearvode		-20 000 kr	-40 000 kr
Fastighetskötsel		-26 400 kr	-29 025 kr
Sociala avgifter		-14 578 kr	-21 688 kr
Arvode för ekonomisk förvaltning		-20 000 kr	-20 000 kr
Konsultarvode mm.		-5 888 kr	-1 188 kr
Revisionsarvode		-2 000 kr	-1 000 kr
Summa övriga externa kostnader		-92 109 kr	-120 277 kr
Avskrivningar		-95 338 kr	-96 408 kr
Avsättning fond 0,5 % av taxv		-62 500 kr	
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		279 024 kr	204 619 kr
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0 kr	0 kr
Räntekostnader		-143 359 kr	-170 242 kr
Bankkostnader		-1 152 kr	-13 927 kr
Summa		-144 511 kr	-184 168 kr
Årets resultat		134 513 kr	20 450 kr
Årets skattekostnad			
Årets resultat		134 513 kr	20 450 kr

Noter

		2015-01-01	2014-01-01
	not	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	1		
Anskaffningsvärde		5 975 890 kr	5 930 890 kr
Avskrivningar			
Vid årets början		-1 441 355 kr	-1 344 947 kr
Årets avskrivningar		-95 338 kr	-96 408 kr
Utgående avskrivningar		<u>-1 536 693 kr</u>	<u>-1 441 355 kr</u>
Bokfört byggnadsvärde		4 439 197 kr	4 489 535 kr
Mark		542 553 kr	542 553 kr
Bokfört Anläggningsvärde		4 981 750 kr	5 032 088 kr
Taxeringsvärde byggnad		8 600 000 kr	8 600 000 kr
Taxeringsvärde mark		3 920 000 kr	3 920 000 kr
Totalt taxeringsvärde		<u>12 520 000 kr</u>	<u>12 520 000 kr</u>
Förutbetalda kost/upppl. intäkter	2		
Skattefordringar		15 128 kr	14 958 kr
Kabel-TV		4 558 kr	4 556 kr
Bredband		16 335 kr	16 335 kr
Försäkring		23 047 kr	22 357 kr
Övrigt		5 395 kr	5 360 kr
		<u>64 463 kr</u>	<u>63 566 kr</u>
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital		43 125 kr	43 125 kr
Fritt eget kapital		-154 160 kr	-174 610 kr
Årets resultat		134 513 kr	20 450 kr
Eget kapital		<u>23 478 kr</u>	<u>-111 035 kr</u>
Upplupna kost/förutbet. intäkter	4		
Upplupna räntor		-11 198 kr	-17 389 kr
Upplupna sociala avgifter/källskatt		-28 822 kr	-22 316 kr
Ej utbetalda revisionsarvode		-2 000 kr	0 kr
Förutbetalda månadsavgifter		-99 714 kr	-87 377 kr
Värme		-32 649 kr	-37 772 kr
El		-3 033 kr	-2 741 kr
övrigt löpande underhåll		0 kr	0 kr
		<u>-177 416 kr</u>	<u>-167 595 kr</u>

Budget 2016

Intäkter

Hysesintäkter	1 034 034 kr
Bredband	65 340 kr
Summa intäkter	1 099 374 kr

Kostnader för fastighetsförvaltning

Löpande underhåll	-100 000 kr
Elavgifter	-34 000 kr
Uppvärmning	-220 000 kr
VA-syd	-91 000 kr
Sophämtning enl tax	-11 000 kr
Renhållning	-23 000 kr
Fastighetsförsäkring	-27 000 kr
Kabel-TV	-18 500 kr
Bredband	-65 340 kr
Fastighetsavgift	-37 560 kr
Lokalvård	-38 000 kr
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-665 400 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	-95 000 kr
Avsättning fond 0,5 % av taxv	-62 500 kr
	-157 500 kr

Resultat före finansiella intäkter och kostnader 145 909 kr

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter från omsättningstillgångar	
Räntekostnader för fastighetslån	-145 000 kr
Summa	-145 000 kr

Årets vinst 909 kr

Förvaltningsplan

För att kunna förutse och prioritera kommande reoveringar och utveckling av våra fastigheter borde en förvaltningsplan upprättas. Förvaltningsplanen kan med fördel skapas med hjälp av extern professionell hjälp. En seriöst upprättad fastighetsplan underlättar för föreningen att styra över ekonomin över en längre tidsperiod samtidigt som nödvändiga investeringar kan prioriteras korrekt.

Jag yrkar därför att:

- styrelsen under 2016 med hjälp av extern expertis ska upprätta en förvaltningsplan för fastigheterna med ett perspektiv på ca 10 år.

Malmö 20160403

Kristina Olsson

Svar från styrelsen gällande Kristina Olssons motion "Förvaltningsplan"

Styrelsen har haft frågan om att ta in extern expertis gällande förvaltningsplanen tidigare men har tyvärr ej blivit av på grund av tidsbrist och annan arbetsbörda. Styrelsen tycker fortfarande att det är den bästa lösningen för att få en överblick över vad som behövs göras.

Styrelsen yrkar därför på bifall av motionen.

Malmö
20160404