

Årsredovisning för Brf Ängen 2016

Org.nr 746000-1477



Årsberättelse 2016

Styrelsen för Brf Ängen får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2016-01-01 t o m 2016-12-31.

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 - 7st

1,5 rum & kök - 11st

2 rum & kök - 4 st

2,5 rum & kök - 5 st

3 rum & kök - 2 st

3,5 rum & kök - 3 st

4,5 rum & kök - 1 st

Total bostadsyta är 1 743 m²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Verksamheten 2016

- Fortsatt se över och uppdatera stadgarna
- Rensat ut cyklar och satt ner i källaren
- Vårfix m medlemmar på gården och röjning i källare.
- Sent höströj m medlemmar. Sedan Lussekåka 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 2016 (Lgh 7, 20, 29, 31, 34, 35 och 36)

Fastighetsförvaltning 2016

- Installerat termostatventiler på samtliga element
- Löpande utrett tätninglistor till fönstren, i samband med besiktning. De har bedömts som OK
- Börjat byta ut dammlister på dörrar och fönster i trapphusen
- Bytt ut porten in till 14-trappan och installerat lås med portkod dit
- Totalrenoverat stora gårdsporten - låtit ta bort all färg och målat med linoljefärg lik originalfärgen från 30-talet.
- Grunden har, efter borttaget klotterskydd, målats om och klotterskyddats på nytt.
- Vi har bytt ut cirkulationspumpen i värmecentralen.

Planerat för 2017

- Fortsätta byta ut dammlister på dörrar och fönster i trapphusen
- Fortsätta att komplettera förvaltningsplanen
- Göra vidare undersökningar om möjligheten att installera solceller på taket
- Installation av reglerutrustning till den nya cirkulationspumpen
- OVK har beställts och kommer preliminärt att utföras i maj månad

Arvoden

Till föreningens valda styrelseledamöter har det utgått arvode på 35000 kr (exkl. sociala avgifter) och till föreningens valda revisorer med 3000 kr (exkl. sociala avgifter) för verksamhetsåret.

Anställda

Under året har Mimmi Ljungberg (jan-maj) haft vaktmästaransvaret för tillsyn av fastigheten. Anställningen omfattar totalt 15 h/månad. Fr o m juni har Anders Wåke (trädgård) och Birgitta Sundin (övrigt) delat det mellan sig.

Årsavgiften

Årsavgiften har ej höjts under 2016.

Den genomsnittliga avgiften är 593 kr/m².

Resultaträkning

	Not	2016	2015
Intäkter			
Årsavgifter		1 034 004 kr	1 034 034 kr
Bredband		65 340 kr	65 340 kr
Övriga intäkter		0 kr	0 kr
Justering hyresfordringar		-6 852 kr	20 603 kr
Summa intäkter		1 092 492 kr	1 119 977 kr
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande underhåll		-91 148 kr	-16 950 kr
Elavgifter		-34 353 kr	-33 441 kr
Uppvärmning		-241 633 kr	-230 058 kr
VA-syd		-107 923 kr	-90 861 kr
Sophämtning		-10 676 kr	-10 596 kr
Renhållning		-22 091 kr	-23 415 kr
Fastighetsförsäkring		-25 453 kr	-26 847 kr
Kabel-TV		-18 232 kr	-18 224 kr
Bredbandsbolaget		-65 340 kr	-65 340 kr
Fastighetsavgift		-41 844 kr	-37 560 kr
Lokalvård		-38 831 kr	-37 714 kr
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-697 524 kr	-591 006 kr
Övriga externa kostnader			
Förbrukningsinventarier		-5 880 kr	-2 250 kr
Administration- och trivselkostnader		-2 314 kr	-993 kr
Styrelsearvode		-40 000 kr	-20 000 kr
Fastighetskötsel		-28 650 kr	-26 400 kr
Sociala avgifter		-23 140 kr	-14 578 kr
Arvode för ekonomisk förvaltning		-20 000 kr	-20 000 kr
Konsultarvode mm.		-21 132 kr	-5 888 kr
Revisionsarvode		-3 000 kr	-2 000 kr
Summa övriga externa kostnader		-144 116 kr	-92 109 kr
Avskrivningar		-96 203 kr	-95 338 kr
Avsättning fond 0,5 % av taxv		-71 955 kr	-62 500 kr
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		82 694 kr	279 025 kr
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0 kr	0 kr
Räntekostnader		-119 546 kr	-143 359 kr
Bankkostnader		-789 kr	-1 152 kr
Summa		-120 335 kr	-144 511 kr
Årets resultat		-37 641 kr	134 514 kr
Årets skattekostnad			
Årets resultat		-37 641 kr	134 514 kr

Balansräkning

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>1</i>			
<i>Byggnad och mark</i>			
Byggnad		345 000 kr	345 000 kr
Värdehöjande åtgärder		6 413 733 kr	6 173 443 kr
Avskrivningar		<u>-1 632 896 kr</u>	<u>-1 536 693 kr</u>
<i>Summa byggnader och mark</i>		<i>5 125 837 kr</i>	<i>4 981 750 kr</i>
Summa anläggningstillgångar		5 125 837 kr	4 981 750 kr
Omsättningstillgångar			
<i>2</i>			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		14 570 kr	15 128 kr
Övriga kortfristiga fordringar		20 962 kr	6 957 kr
Förutbetalda kostnader		<u>24 088 kr</u>	<u>49 335 kr</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>59 620 kr</i>	<i>71 420 kr</i>
Kassa och bank			
Kassa		0 kr	0 kr
Bank		<u>447 914 kr</u>	<u>527 747 kr</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>447 914 kr</i>	<i>527 747 kr</i>
Summa omsättningstillgångar		507 534 kr	599 167 kr
Summa tillgångar		5 633 371 kr	5 580 917 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		19 647 kr	154 160 kr
Årets resultat		<u>37 642 kr</u>	<u>-134 514 kr</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>14 163 kr</i>	<i>-23 478 kr</i>
Obeskattade reserver			
Fond för yttre underhåll		-134 455 kr	-62 500 kr
Medlemmars amortering		<u>-169 875 kr</u>	<u>-169 875 kr</u>
<i>Summa avsättningar</i>		<i>-304 330 kr</i>	<i>-232 375 kr</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		<u>-5 135 820 kr</u>	<u>-5 147 648 kr</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-5 135 820 kr</i>	<i>-5 147 648 kr</i>
Kortfristiga skulder	<i>4</i>	-	-
Leverantörsskulder		0 kr	0 kr
Skatteskulder		0 kr	0 kr
Arbetsgivaravgifter		-23 140 kr	-14 578 kr
Innehållen källskatt		-22 230 kr	-14 244 kr
Förskott månadsavgifter		-88 965 kr	-99 714 kr
Ej utbetalda revisionsarvode		0 kr	-2 000 kr
Upplupna räntekostnader		-6 346 kr	-11 198 kr
Upplupna kostnader		<u>-66 703 kr</u>	<u>-35 682 kr</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>-207 384 kr</i>	<i>-177 416 kr</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>-5 647 534 kr</i>	<i>-5 557 439 kr</i>
Summa skulder och eget kapital		-5 633 371 kr	-5 580 917 kr
Ställda panter			
Fastighetsinteckning		4 620 000 kr	4 620 000 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

		2016-01-01	2015-01-01
	not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	1		
Anskaffningsvärde		6 216 180 kr	5 975 890 kr
Avskrivningar			
Vid årets början		-1 536 693 kr	-1 441 355 kr
Årets avskrivningar		-96 203 kr	-95 338 kr
Utgående avskrivningar		<u>-1 632 896 kr</u>	<u>-1 536 693 kr</u>
Bokfört byggnadsvärde		4 583 284 kr	4 439 197 kr
Mark		542 553 kr	542 553 kr
Bokfört Anläggningsvärde		5 125 837 kr	4 981 750 kr
Taxeringsvärde byggnad		9 600 000 kr	8 600 000 kr
Taxeringsvärde mark		4 791 000 kr	3 920 000 kr
Totalt taxeringsvärde		14 391 000 kr	12 520 000 kr
Förutbetalda kost/upppl. intäkter	2		
Skattefordringar		14 570 kr	15 128 kr
Kabel-TV		4 627 kr	4 558 kr
Bredband		16 335 kr	16 335 kr
Försäkring		24 088 kr	23 047 kr
Övrigt		0 kr	5 360 kr
		<u>59 620 kr</u>	<u>64 428 kr</u>
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital		43 125 kr	43 125 kr
Fritt eget kapital		-19 647 kr	-154 160 kr
Årets resultat		-37 642 kr	134 512 kr
Eget kapital		-14 163 kr	23 477 kr
Upplupna kost/förutbet. intäkter	4		
Upplupna räntor		-6 346 kr	-11 198 kr
Upplupna sociala avgifter/källskatt		-45 370 kr	-28 822 kr
Ej utbetalda revisionsarvode		0 kr	-2 000 kr
Förutbetalda månadsavgifter		-88 965 kr	-99 714 kr
Värme		-60 853 kr	-32 649 kr
El		-5 850 kr	-3 033 kr
övrigt löpande underhåll		0 kr	0 kr
		<u>-207 384 kr</u>	<u>-177 416 kr</u>

Budget 2017

Intäkter

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

Kostnader för fastighetsförvaltning

Löpande underhåll	-150 000 kr
Elavgifter	-33 000 kr
Uppvärmning	-220 000 kr
VA-syd	-91 000 kr
Sophämtning enl tax	-11 000 kr
Renhållning	-23 000 kr
Fastighetsförsäkring	-26 000 kr
Kabel-TV	-18 500 kr
Bredband	-65 340 kr
Fastighetsavgift	-41 844 kr
Lokalvård	-39 000 kr
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-718 684 kr

Övriga externa kostnader

Trivsel och administrationskostnader	-4 000 kr
Styrelsearvode	-50 000 kr
Vaktmästare	-26 400 kr
Sociala avgifter	-24 979 kr
Revisionsarvode	-3 000 kr
Arvode för ekonomisk förvaltning	-24 000 kr
Bankkostnader och övriga främmande tjänster	-3 500 kr
Summa övriga externa kostnader	-135 879 kr

Avskrivningar	-95 000 kr
Avsättning fond 0,5 % av taxv	-62 500 kr
	-157 500 kr

Resultat före finansiella intäkter och kostnader **87 311 kr**

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter från omsättningstillgångar	
Räntekostnader för fastighetslån	-80 100 kr
Summa	-80 100 kr

Årets vinst **7 211 kr**