

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kansligården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-13.

Nuvarande stadgar registrerades 2006-05-29 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsförteckning	Förvärv	Kommun
Furiren 2	1943-05-13	Skövde

Det finns 21 st parkeringsplatser, alla med motorvärmarruttag.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår även försäkring mot husbocksangrepp.

En omfattande rot-renovering genomfördes 1988-1989.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1943 och består av två flerbostadshus (Kansligatan 5, 7).

Tomtens areal är 1980 kvm.

#### Lägenheter

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

	1 rok	2 rok	3 rok	Totalt
Antal	9	18	6	33
Yta	36	47	64	1554

#### Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av styrelsen.

Snöröjning ombesörjes av Allservice i Skövde AB.

Trappstädning sker genom självförvaltning.

Föreningen har bredbandsuppkoppling (ADSL) via Com Hem.

#### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har fem stycken överlåtits under året.

Överlåtelseavgiften på 2,5 % av prisbasbeloppet betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Följa bostadsrättslagen. Föreningen är restriktiv när det gäller andrahandsuthyrning.

### Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrade sedan 1997 förutom en mindre justering som gjordes under 2006 i syfte att alla medlemmar skall ha samma årsavgift per kvm. Årsavgifter är 624,25 kr/kvm och kommer att vara oförändrad under 2016.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan 2015-06-12 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie	Ulf Juhlin	Ordförande	Omval 1 år
	Simon Jansson	Fastighetsansvarig	Omval 1 år
	Mattias Jeppsson	Sekreterare	Nyval 1 år
	Carina Johansson	Ledamot	Nyval 1 år

Styrelsen har under året genomfört sju (7) protokollförda styrelsemöten.

### Revisorer

Revisor	Johanna Jonsson	Medlemsrevisor	Fyllnadsval
---------	-----------------	----------------	-------------

### Verksamhet under 2015

- Slutförde renovering av trapphusen. Det som gjordes var målning samt byte av källardörrar.
- Radonmätning har genomförts under kvartal 4.

### Verksamhet under 2016

- Styrelsen har avbrutit planeringen av utemiljön (asfaltering av parkeringsytan bakom 7:an för att förenkla parkering och plattsättning från ingång 5 A och 7 B till gavlarna där cykelställ ställs upp). Anledningen är att Miljösamverkan i Östra Skaraborg har beslutat att föreningen ska genomföra de åtgärder som behövs för att radonhalten inte ska överskrida Folkhälsomyndighetens riktvärde på 200 Bq/m<sup>3</sup> luft i någon av föreningens lägenheter.
- Styrelsen har avbrutit planeringen av att byta alla fönsterbleck i föreningens hus då kostnaden uppgår till 337 000 kr.

### Ekonomi

Föreningen har under 2015 förstärkt sin ekonomi med 65 597 kr vilket är 197 000 kr mindre än budget.

### Kommentarer

Följande poster har avvikelse mellan budget och utfall och är värda att kommenteras.

Konto	Avvikelse	Kommentar
Reparationskostnader	-36 000 kr	Få reparationer utförda under året.
Underhåll enligt uhplan	+197 000 kr	Budgeterar alltid 0 kr på kontot.
Räntekostnader	-151 000 kr	Medvetet val att budgetera hög kostnad.

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

Årets vinst	65 597
Överföring till yttre uhfond	110 000
Uttag ur yttre uhfond motsv årets kostnad	-196 819
Balanserad vinst	4 528 345

### Yttre underhållsfond

Styrelsen föreslår följande omföring till och från yttre underhållsfonden:

Överföring till yttre uhfond	110 000
Uttag ur yttre uhfond motsv årets kostnad	-196 819
Till ny balans	4 593

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 005 142	1 008 485
Övriga rörelseintäkter		0	10 620
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 005 142</b>	<b>1 019 105</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-590 595	-430 046
Övriga externa kostnader	3	-19 736	-18 948
Arvoden till vaktmästare och styrelse		-106 925	-108 372
Lagstadgade sociala avgifter		-26 122	-34 045
Avskrivningar		-101 964	-101 964
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>159 800</b>	<b>325 730</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		13 509	13 347
Skattefria ränteintäkter		103	0
Räntekostnader		-107 815	-152 214
<b>RESULTAT EFTER FINANSNETTO</b>		<b>65 597</b>	<b>186 863</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>65 597</b>	<b>186 863</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>65 597</b>	<b>186 863</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	4	9 389 164	9 491 128
Tomt		69 800	69 800
		<u>9 458 964</u>	<u>9 560 928</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 458 964</b>	<b>9 560 928</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran		20 335	26 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	13 264	14 139
		<u>33 599</u>	<u>40 648</u>
<i>Kassa och bank</i>	6	1 004 540	883 355
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 038 139</b>	<b>924 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 497 103</b>	<b>10 484 931</b>

**Balansräkning**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		25 855	25 855
Yttre underhållsfond		4 593	91 412
		<u>30 448</u>	<u>117 267</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 528 345	4 254 663
Årets resultat		65 597	186 864
		<u>4 593 942</u>	<u>4 441 527</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 624 390</u>	<u>4 558 794</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Stadshypotek 1		5 661 965	5 723 341
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	61 376	61 376
Övriga kortfristiga skulder	10	49 679	45 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	99 693	95 606
		<u>210 748</u>	<u>202 796</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>5 872 713</u>	<u>5 926 137</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 497 103</b>	<b>10 484 931</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Pantbrev för fastighetslån	9 940 000	9 940 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I och med att bostadsrättsföreningen följer detta nya regelverk kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader sker enligt plan med 1 % per år av anskaffningsbeloppet.

**Not 1 Föreningens intäkter**

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Hyresintäkter	2 600	2 400
Hyra parkering	25 000	25 210
Årsavgifter	970 424	972 679
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 118	8 196
	<u>1 005 142</u>	<u>1 008 485</u>

**Not 2 Fastighetsförvaltning**

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel, materielinköp	8 056	5 327
Fastighetsskötsel, snöröjning och klippning träd	23 534	21 952
Reparationer	2 843	21 912
Utfört underhåll	196 819	31 750
El	28 507	27 426
Fjärrvärme	160 104	151 297
Vatten	62 272	44 415
Sophämtning	23 284	23 284
Fastighetsförsäkring	17 216	13 988
Kabel-tv	36 100	35 672
Fastighetsskatt	31 860	31 860
Övrigt	0	21 163
	<u>590 595</u>	<u>430 046</u>

**Not 3 Övriga externa rörelseutgifter**

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Kontorsmateriel	1 312	943
Revisorarvoden	600	0
Möteskostnader	6 580	5 867
Redovisningstjänster	3 872	3 859
Bankkostnader	894	879
Övrigt	6 478	7 400
	<u>19 736</u>	<u>18 948</u>

**Not 4 Byggnader och mark**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings- procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	10 408 812	101 964	1%	1 019 648	9 389 164
Mark	69 800				69 800
					9 458 964
<b>Taxeringsvärde</b>					
Byggnader och mark					10 620 000

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
IF, försäkring	4034	5114
Com Hem, kabel-tv	9230	9025
	13 264	14 139

**Not 6 Kassa och bank**

	2015-12-31	2015-12-31
Kassa	440,00	854,00
Swedbank, Checkräkningskonto	1 004 100,22	882 500,55
	1 004 540,22	883 354,55

**Not 7 Eget kapital**

	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2015-01-01	25 855	91 412	4 254 663	186 863
Förändring av eget kapital			186 863	-186 863
Disposition av föregående år res				
Omföring från yttre fond		-196 819	196 819	
Omföring till yttre fond		110 000	-110 000	
Årets resultat				65 597
Utgående balans 2015-12-31	25 855	4 593	4 528 345	65 597

**Not 8 Långfristiga skulder**

				2015-12-31	2014-12-31
Låneinstitut	Ränta	Bindningstid	Bundet till		
Stadshypotek 1		Rörlig		5 723 341	5 784 717
Långfristig del (exklusive nästa års amortering)				5 661 965	5 723 341

**Not 9 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amorteringar)	61 376	61 376



**Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
Allservice i Skövde	3 305	4 617
Skövde kommun	15 546	16 424
Skövde kommun	1 172	1 284
Skövde kommun	1 373	1 231
Skövde kommun	19 244	18 862
Skattekonto	5 628	0
Skuld avdragen skatt	3 411	3 396
	<hr/>	<hr/>
	49 679	45 814

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förskott hyra	400	200
Förskott parkering	2 000	1 600
Förskott årsavgift	74 084	67 529
Upplupna sociala avgifter	2 170	2 777
Upplupna utgiftsräntor	18 039	20 500
Bokslut och arvoden	3 000	3 000
<b>Vid årets slut</b>	<hr/>	<hr/>
	99 693	95 606

**Skövde, 2016-04-05**

Ulf Juhlin  
Ordförande

Simon Jansson  
Fastighetsansvarig

Mattias Jeppsson  
Sekreterare

Carina Johansson  
Ledamot

Revisionsberättelse har 2016 - - angivits beträffande denna årsredovisning.

Johanna Jonsson  
Medlemsrevisor