Förvaltningsberättelse 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arken, org.nr 716403-3909, redovisar härmed föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

Styrelse och revisorer
Berit Andersson, ordförande
Lena Norell, kassör
Gunilla Häggström, sekreterare
Britt-Marie Henricsson, vice ordförande
Robert Larsson, ledamot
Christer Glaumann, suppleant
Nils-Göran Castillo, suppleant

Ann Skoglund, revisor
Gunilla Englund, revisorsuppleant
Anna Nordberg, auktoriserad extern revisor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-16 i Noarkens lokaler. Under 2015 hölls 13 protokollförda styrelsesammanträden. Styrelsen har också haft ett tiotal möten och utbildning tillsammans med HSB-konsult med anledning av kommande våtrums- och stamrenovering. Därutöver tillkommer nedlagd tid för administration och löpande kontakter mellan ledamöterna gällande pågående frågor och aktiviteter.

Extra föreningsstämma hölls 2015-12-03 i Noarkens lokaler för antagande av Arkens nya stadgar samt val av ny extern revisor; Anna Nordberg.

Fastigheten
Årets taxeringsvärde är 57 400 000 kronor, varav byggnad 36 000 000 kronor och mark 21 400 000 kronor.

Försäkringar
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret AB. Det finns även en ansvarsförsäkring som gäller om skadeståndskrav skulle framställas mot ledamöter eller suppleanter i styrelsen eller mot de interna revisorerna.

Föreningen har även en sk avtalsförsäkring som gäller om fastighetsskötaren eller någon i styrelsen drabbas av olycksfall i arbetet.

Ärenden och utfört arbete under 2015
Information till medlemmarna
Tre nummer av informationsbladet ARKNYTT delades ut till samtliga boende. Därutöver har information anslagits på anslagstavlorna i portarna och i hissarna.

Låssystemet utbyggt ytterligare
Under året byttes cylindrarna i entredörrar, dörrarna till trapphuset och cykelförrådet så att de endast kan öppnas med taggar eller fastighetsskötarnyckel. Införandet av nytt låssystem innebär att vi nu har ett fullt skalskydd på samtliga ytterdörrar.

Sophantering
Service och utbyte av Startknapp på kärlet för hushållssopor har gjorts vid flera tillfällen under året
p g a problem med att öppna.

Container
Under april hyrdes en container för att ge alla boende möjlighet rensa i lägenhet och förråd.

Taket omlagt
Underhåll genomfördes på lågtaket som nu har ny papp och nya brunnar. Samtidigt monterades fallskydd och säkerhetsräcken.

Trädgård och mark
Under senhösten utfördes anläggnings- och markarbeten på baksidan för att ersätta sly och missväxt. Buskar har planterats vid vår del av parkeringen och längs garageväggen. Samtidigt frilades luckan från taket i "golfrummet" p g a läckage. Luckan tätades i samband med att taket lades om.

Under våren och hösten genomfördes gemensamma trädgårdsaktiviteter. Rabatterna har i övrigt skötts ideellt främst av Britt-Marie Henricsson och med andra frivilliga insatser för vattning.

Tvättstugan
En ny torktumlare har installerats och ett luddfilter till stora tvättmaskinen har införskaffats.

Vattenskador
I början av året slutfördes arbetet p g a vattenskadorna i 7 lägenheter som inträffade sensommaren 2014.

En ny vattenskada inträffade i en trasig avloppsstam som går genom lägenhet 1 i port 20. Den trasiga rördelen byttes ut och lägenheten återställdes.

Ventilationsåtgärder
De åtgärder som noterades under OVK-besiktningen (Obligatorisk VentilationsKontroll) 2014 genomfördes planenligt under hösten.

Byte av samtliga ventiler för vatten.
Utbyte av ett trettiotal avstängningsventiler för tappvatten och varmvattencirkulation genomfördes under hösten.

Brandskydd
Brandskyddsgenomgång genomfördes och resulterade i ett antal föreslagna punkter att åtgärda.

Förstudie stamrenovering
I början av 2015 fattade styrelsen beslut att anlita HSB-konsult för att genomföra förstudien inför stamrenoveringen. Arbetet pågick intensivt under hela 2015. Hela styrelsen har arbetat med förstudien.

Lägenheter
Fastigheten inrymmer 60 lägenheter, fördelade enligt följande:

5:or	16	samtliga med bostadsrätt
3:or	32	varav fyra med hyresrätt
2:or	3	varav en med hyresrätt
1:or	9	samtliga med bostadsrätt

Två lägenhetsöverlåtelser skedde under året. Lägenhet 27 och lägenhet 12.

Garage
Vid slutet av året var samtliga garageplatser uthyrda till boende i huset.
Ny branddörr införskaffades till nedre garagetrappan.

Personal
Rolf Slowig har under året varit deltidsanställd som fastighetsskötare.

Ersättningar till styrelse och revisorer (arvode) framgår av bifogade resultaträkning.

Ekonomi
Den beslutade avgiftshöjningen genomfördes som planerat med 10% fr o m 2016-07-01.
Hyran för garageplats höjdes från samma datum till 500 kr/mån.

Resultat av föreningens verksamhet de två senaste räkenskapsåren samt den ekonomiska ställningen per 2014-12-31 och 2015-12-31 framgår av bifogad resultat- och balansräkning. Avskrivningar har gjorts med 1,5 % på byggnadens anskaffningsvärde.

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att årets resultat kr -499 276, jämte tidigare års balanserade resultat kr -2 923 580 sammantaget kr -3 422 856 behandlas enligt nedan:

▪ Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond med 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde 57 400 000 kronor	kr	172 200
▪ I anspräktagande av yttre reparationsfond	kr	-405 625
▪ Att balansera i ny räkning	kr	-3 189 431

Slutord
Som framgår av bokslutet har vi för 2015 en förlust på -499 276 kr. Den ackumulerade yttre reparationsfonden uppgår till 1 396 618 kr.
Föreningen är skuldfri och vår likviditet är mycket god. Det är styrelsens ambition att fortsätta att underhålla den yttre och inre miljön

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

Flerårsöversikt (tkr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettomsättning	2 380	2 314	2 282	2 335
Resultat efter finansiella poster	-499	-171	-353	58
Soliditet	96	98	98	98

RESULTATRÄKNING	Not	2015	2014
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 374 152	2 298 817
Övriga rörelseintäkter		5 100	15 001
Summa rörelsens intäkter		**2 379 252**	**2 313 818**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 152 541	-1 766 265
Övriga externa kostnader	4	-324 725	-360 334
Personalkostnader	5	-95 777	-95 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-373 470	-373 470
Summa rörelsekostnader		**-2 946 513**	**-2 595 139**
Rörelseresultat		**-567 261**	**-281 321**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		67 985	110 695
Övriga finansiella kostnader		0	0
Summa resultat från finansiella poster		**67 985**	**110 695**
Årets resultat		**-499 276**	**-170 626**

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 303 167	15 676 637
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 303 167**	**15 676 637**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Skattefordran		32 827	34 133
Förutbetalda kostnader		22 697	22 104
Summa kortfristiga fordringar		**55 524**	**56 237**
Kassa och bank	8	9 731 512	9 312 878
Summa omsättningstillgångar		**9 787 036**	**9 369 115**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 090 203**	**25 045 752**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 890 432	17 890 432
Upplåtelseavgifter		8 194 978	8 194 978
Föreningens reparationsfond		1 396 618	1 224 418
Summa bundet eget kapital		**27 482 028**	**27 309 828**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 923 579	-2 580 754
Årets resultat		-499 276	-170 626
Summa ansamlad förlust		**-3 422 855**	**-2 751 380**
SUMMA EGET KAPITAL		24 059 173	24 558 448
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		590 832	108 832
Övriga kortfristiga skulder		55 500	54 100
Förskottsbetalda hyror och avgifter		213 085	158 322
Övriga upplupna kostnader		171 613	166 050
Summa kortfristiga skulder		**1 031 030**	**487 304**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 090 203**	**25 045 752**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallad K2.

Redovisningen omfattar kalenderåret 2015-01-01 -2015-12-31.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter har värderats enligt huvudregeln.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprunglig anskaffningskostnad och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivning på ursprungligt byggnadsvärde har skett med 1,5 % på bokfört anskaffningsvärde. Avskrivning på fastighetsförbättringar har skett med 5 % på bokfört anskaffningsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 768 352	1 705 380
Hyror lägenheter	387 300	381 437
Hyror lokaler	7 800	7 800
Hyror garage	183 700	177 200
Hyror förråd	27 000	27 000
	2 374 152	**2 298 817**

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Reparationer	1 069 835	649 138
Vatten och avlopp	90 166	87 259
Uppvärmning	676 336	706 563
Elkostnad	120 229	113 634
Sophämtning	24 940	32 824
Städning	80 394	87 756
Kabel - TV	16 061	16 071
Fastighetsskatt	74 580	73 020
	2 152 541	**1 766 265**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Revisionsarvode	25 000	23 000
Ekonomisk förvaltning	65 447	65 561
Sociala avgifter arvoden	27 139	26 714
Administration	43 387	23 553
Föreningsstämma	7 326	7 878
Medlems- och serviceavgifter	5 900	5 900
Förbrukningsinventarier	0	59 128
Fastighetsförsäkring	50 526	48 600
	324 725	**360 334**

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötare, lön	86 000	88 400
Sociala kostnader fastighetsskötsel	8 771	9 017
Övriga personalkostnader	1 006	-2 347
Summa fastighetsskötsel	**95 777**	**95 070**

Not 6 Avskrivning anläggningstillgångar

Byggnad (1,5 % på bokfört anskaffningsvärde)	218 000	218 000
Fastighetsförbättringar (5 % på bokfört anskaffningsvärde)	155 470	155 470
Summa	**373 470**	**373 470**

Not 7 Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	14 526 292	14 526 292
Anskaffningsvärde aktiverade förbättringskostnader	3 109 402	3 109 402
Summa anskaffningsvärde byggnad	**17 635 694**	**17 635 694**
Ackumulerade avskrivningar		
Ackumulerad avskrivning på byggnad enligt plan	-5 153 866	-4 935 866
Ackumulerad avskrivning på aktiverade förbättringskostna	-2 272 581	-2 117 111
Summa avskrivningar enligt plan	**-7 426 447**	**-7 052 977**
Planenligt restvärde byggnad	**10 209 247**	**10 582 717**
Mark	5 093 920	5 093 920
Planenligt restvärde byggnad och mark	**15 303 167**	**15 676 637**
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	36 000 000	36 000 000
Mark	21 400 000	21 400 000
Summa taxeringsvärde	**57 400 000**	**57 400 000**

Not 8

KASSA OCH BANK	2015-12-31	2014-12-31
Plusgiro	739 523	388 621
SBAB konto	8 582 208	8 514 477
Nordea Sparkonto	409 781	409 780
Summa kassa och bank	**9 731 512**	**9 312 878**

Not 9

EGET KAPITAL	Insats-kapital	Bundna reserver	Förenings rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital IB	17 890 432	8 194 978	1 224 418	-2 580 754	170 626
Resultatdisposition enligt föreningsstämma			172 200	-342 826	-170 626
Årets redovisade resultat					-499 276
SUMMA EGET KAPITAL PER 2015-12-31	**17 890 432**	**8 194 978**	**1 396 618**	**-2 923 580**	**-499 276**

Stockholm den 23 / 4 2016

Berit Andersson
Ordförande

Lena Norell
Ledamot

Gunilla Häggström
Ledamot

Robert Larsson
Ledamot

Britt-Marie Henricsson
Ledamot

Nils-Göran Castillo
Suppleant

Christer Glauman
Suppleant

Vår revisionberättelse har lämnats den 23 / 4 2016

Anna Nordborg
Auktoriserad revisor

Ann Skoglund
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arken
Org.nr 716403-3909

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arken för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arken för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/4 2016

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor