allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

för

BRF ÖSTERGÅRDEN VALLENTUNA

Org. nr. 716420-2991

ÅR 2015

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

allabrf.se

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1988-06-20. Nuvarande stadgar registrerades 2001-02-06 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:	Västanberg 2:11, 2:17, 2:24, 2:25, 2:29, 2:59, 2:63, 2:74,
Adress:	Östergården 200, 186 37 Vallentuna
Föreningen är medlem i samfälligheten:	Västanberga Samfällighetsförening

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2015

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Thomas Järlinge	Ordförande	Maud Johannesson
Kaj Olovsson	Ledamot	
Åsa Hellström	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2015

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Thomas Järlinge	Ordförande	Maud Johannesson
Kaj Olovsson	Ledamot	
Åsa Hellström	Ledamot	

Firmatecknare:
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer
Ordinarie:
Bertil Johansson

Valberedning
Åsa Hellström

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

Ordinarie föreningsstämman hölls den 25 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Västanberg 2:11, 2:17, 2:24, 2:25, 2:29, 2:59, 2:63, 2:74, 2:75, 2:90, 2:100, 2:10 i Vallentuna kommun.

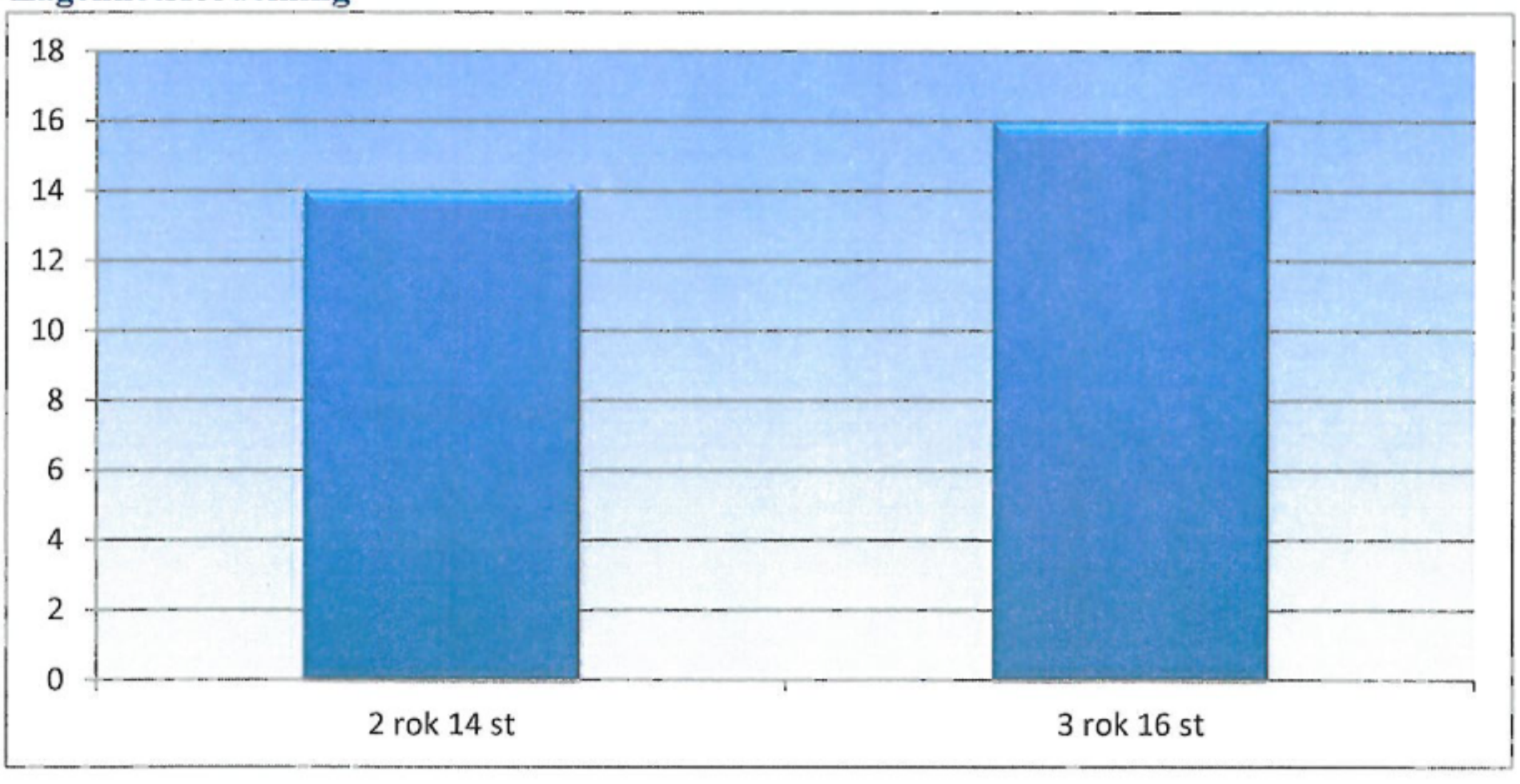
Nybyggnadsår och värdeår är 1990.

Taxeringsvärde:	17 890 000	16 000 000
Varav byggnader:	10 085 000	12 000 000
Varav mark:	7 805 000	4 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

På fastigheten finns 15 stycken fastigheter innehållande 30 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 632 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

Avtal med leverantörer

Bredband	Västanberga Samfällighetsförening
Markskötsel	Västanberga Samfällighetsförening
Försäkring	Trygg Hansa
Kabel-TV	Västanberga Samfällighetsförening
Vatten	Västanberga Samfällighetsförening
Sophämtning	Västanberga Samfällighetsförening
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

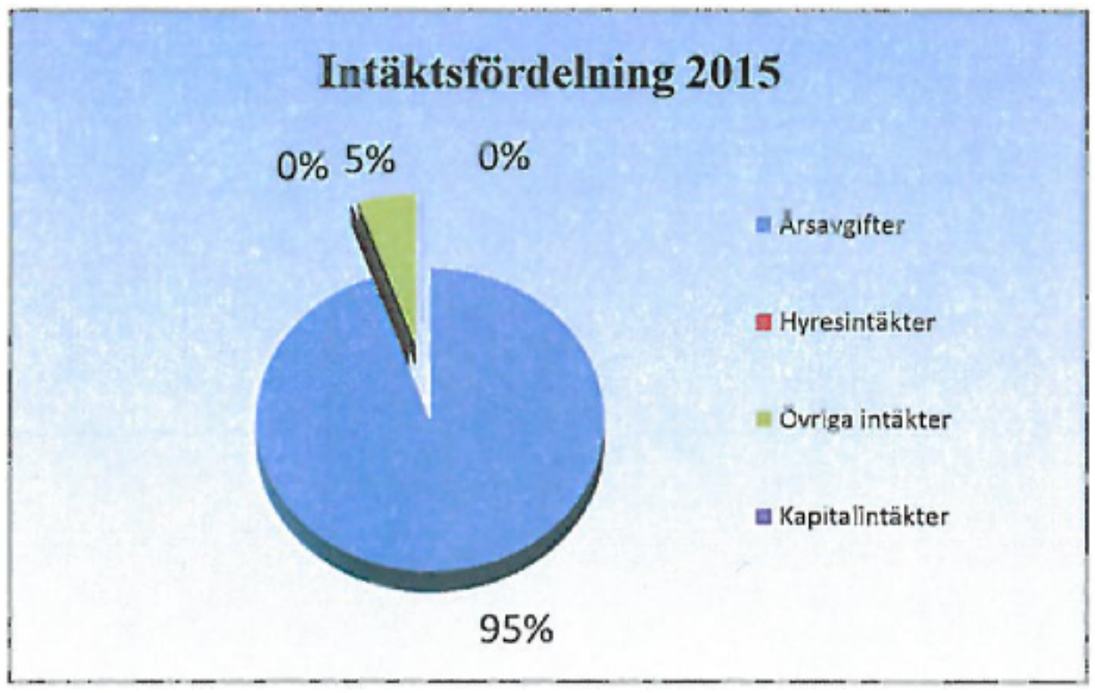
Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader är kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.
Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.
Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.
I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

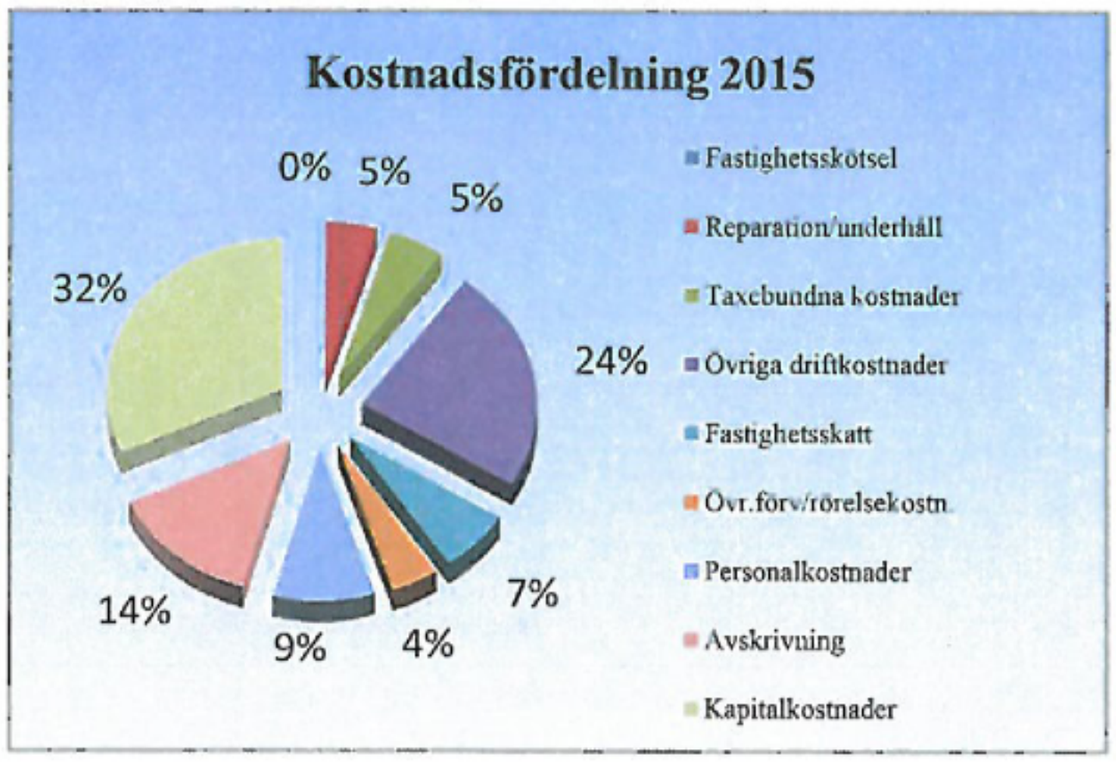
Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	1 723 585	1 723 658
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-830 294	-1 012 490
Kapitalkostnader	-898 050	-911 608
Slitagekostnader	-65 000	-65 000
	-69 759	**-265 440**

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 631
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	93
Kapitalintäkter	1
Summa	**1 724**

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	1
Reparation/underhåll	77
Taxebundna kostnader	86
Övriga driftkostnader	384
Fastighetsskatt	109
Övr.förv/rörelsekostn.	72
Personalkostnader	152
Avskrivning	227
Kapitalkostnader	514
Summa	**1 622**



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen saknar underhållsplan. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst ca 25 kr/kvm (=65 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 4 (f.å 5) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 35 (f.å 35). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

allabrf.se

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 631	1 633	1 633	1 633	1 636
Resultat efter fin. poster, tkr	102	-169	-58	-351	-594
Balansomslutning, tkr	23 071	23 270	23 837	24 134	24 650
Soliditet, %	40%	40%	39%	39%	40%
Kassalikviditet, %	338%	381%	443%	1441%	889%
Snittränta, %	3,76%	3,80%	4,00%	4,25%	3,90%
Årsavgift, kr/kvm boyta	620	620	620	620	620
Lån, kr/kvm boyta	5 114	5 260	5 404	5 506	5 506
Ränta, kr/kvm boyta	195	203	218	234	214
Vatten, kr/kvm boyta	33	32	21	29	31

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-330 296
årets vinst	102 351
	-227 945
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	65 000
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-50 373
i ny räkning överföres	-242 572
	-227 945

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 630 968	1 633 368
Övriga rörelseintäkter	2	92 617	90 290
Summa rörelseintäkter mm		**1 723 585**	**1 723 658**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-656 572	-774 588
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-71 615	-90 725
Personalkostnader	5	-152 480	-266 728
Avskrivningar		-227 309	-227 309
Summa rörelsekostnader		**-1 107 976**	**-1 359 350**
Rörelseresultat		**615 609**	**364 308**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		661	603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 919	-533 617
Resultat efter finansiella poster		**102 351**	**-168 706**
Årets resultat		**102 351**	**-168 706**

allabrf.se

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

BALANSRÄKNINGAR	**Not**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 770 238	20 987 797
Maskiner, inventarier och installationer	7	19 500	29 250
		20 789 738	**21 017 047**
Övriga långfristiga fordringar			
Insatser SBC		1 400	1 400
		1 400	**1 400**
Summa anläggningstillgångar		**20 791 138**	**21 018 447**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	18 064
Skattefordringar		89 428	91 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	95 828	64 942
		185 256	**174 043**
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 094 379	2 077 559
		2 094 379	**2 077 559**
Summa omsättningstillgångar		**2 279 635**	**2 251 602**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 070 773**	**23 270 049**

allabrf.se

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 272 800	9 272 800
Fond för yttre underhåll		278 179	213 179
Summa bundet eget kapital		**9 550 979**	**9 485 979**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-330 296	-96 590
Årets resultat		102 351	-168 706
Summa fritt eget kapital		**-227 945**	**-265 296**
Summa eget kapital		**9 323 034**	**9 220 683**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 074 046	13 458 838
Summa långfristiga skulder		**13 074 046**	**13 458 838**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		384 792	384 792
Leverantörsskulder		6 144	4 780
Övriga kortfristiga skulder		0	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	282 757	200 836
Summa kortfristiga skulder		**673 693**	**590 528**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**23 070 773**	**23 270 049**
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		15 113 332	15 113 332
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

allabrf.se

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 630 968	1 630 968
Hyresintäkter lokaler	0	2 400
	1 630 968	**1 633 368**

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Vatten	85 740	83 892
Överlåtelse- & pantavgifter	5 590	5 841
Indrivningskostnader	650	62
Övriga intäkter	637	495
	92 617	**90 290**

Not 3 Driftkostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel		
Förbrukningsmaterial	760	1 973
	760	**1 973**
Reparationskostnader		
Reparation installationer	26 161	5 690
Försäkringsskador	0	65 711
	26 161	**71 401**
Underhållskostnader		
Byte värmepump	50 373	0
Underhåll gemens. utrymme	0	5 748
Underhåll huskropp utv.	0	16 275
Övrigt underhåll	0	97 528
	50 373	**119 551**
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Vatten	86 072	83 868
	86 072	**83 868**
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkringar	31 475	52 871
Självrisk	0	4 000
Samfällighetsförening	352 801	334 244
	384 276	**391 115**
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift bostäder	108 930	106 680
	108 930	**106 680**
Totalt driftkostnader	**656 572**	**774 588**

allabrf.se

Not 4	**Övriga externa kostnader**	**2015**	**2014**
	Förbrukningsinventarier	0	19 334
	Telekommunikation	1 152	1 087
	Indrivningskostnader	1 265	172
	Revisionsarvode	17 000	15 625
	Arvode ekonomisk förvaltning	40 138	38 576
	Medlemsavgift organisationer	4 660	9 320
	Övriga externa tjänster	6 781	3 445
	Övriga omkostnader	619	3 166
		71 615	**90 725**

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	**2015**	**2014**
Bertil Johansson		
Revisionsuppdrag	16 000	15 625
	16 000	**15 625**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5	**Anställda och personalkostnader**	**2015**	**2014**
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Lön fastighetsskötsel	65 600	152 100
	Arvoden till styrelsen	51 916	51 917
	Arbetsgivaravgifter	34 514	62 261
	Övriga personalkostnader	450	450
		152 480	**266 728**

allabrf.se

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	21 755 874	21 755 874
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 755 874**	**21 755 874**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 227 923	-2 010 364
	Årets avskrivningar	-217 559	-217 559
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 445 482**	**-2 227 923**
	Mark		
	Ingående markvärde	1 459 846	1 459 846
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 459 846**	**1 459 846**
	Utgående planenligt restvärde	**20 770 238**	**20 987 797**
	Taxeringsvärden byggnader	10 085 000	12 000 000
	Taxeringsvärden mark	7 805 000	4 000 000
		17 890 000	**16 000 000**

Not 7	Maskiner, inventarier och installationer		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	48 750	48 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 750**	**48 750**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-19 500	-9 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 750	-9 750
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-29 250**	**-19 500**
	Utgående planenligt restvärde	**19 500**	**29 250**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Försäkring	56 250	18 381
	Förvaltningsarvode	10 050	10 019
	Samfällighetsavgift	29 528	36 542
		95 828	**64 942**

allabrf.se

Not 9 Likvida medel

	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	102 351	-168 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	227 309	227 309
förändringar av rörelsekapital	**329 660**	**58 603**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 213	218 854
Förändring av kortfristiga skulder	83 165	5 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**401 612**	**282 567**
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-384 792	-403 386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-384 792**	**-403 386**
Årets kassaflöde	**16 820**	**-120 819**
Likvida medel vid årets början	2 077 559	2 198 378
Likvida medel vid årets slut	**2 094 379**	**2 077 559**

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar		Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	9 272 800	0		9 272 800
Fond för yttre underhåll	213 179	65 000	*	278 179
Balanserat resultat	-96 590	-233 706		-330 296
Resultat föregående år	-168 706	168 706		0
Årets resultat	0	102 351		102 351
* Avsättning enligt stämmobeslut		65 000		
		65 000		

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Villkorsändring	2015	2014
Stadshypotek AB	1,35%	3 mån	600 329	960 329
Stadshypotek AB	4,78%	2016-01-30	5 847 113	5 847 113
Stadshypotek AB	3,30%	2018-01-30	4 575 443	4 575 443
Stadshypotek AB	2,97%	2017-03-01	2 435 953	2 460 745
Nästa års amortering			-384 792	-384 792
			13 074 046	**13 458 838**

Årets amortering uppgår till ca 384 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 384 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 11 538 tkr.

allabrf.se

Brf Östergården Vallentuna
716420-2991

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2015**	**2014**
Förskott avgifter & hyror	113 983	99 915
Räntekostnader	84 436	17 533
Styrelsearvode	52 000	52 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	16 338	16 388
Revisionsarvode	16 000	15 000
	282 757	**200 836**

Vallentuna den 20/4 2016

Ordförande
Thomas Järlinge

Ledamot
Kaj Olovsson

Ledamot
Åsa Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2016

Bertil Johansson
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Östergården Vallentuna

Org nr 716420-2991

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Östergården för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i maj 2016

Bertil Johansson
Revisor