allabrf.se

Styrelsen för Brf Slåtterhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015–01–01 – 2015–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Syfte

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen utgår från stadgar och trivselregler.

Föreningen och fastigheten

Per 2012-11-07 förvärvade föreningen samtliga aktier i Slåtterhagen Fastighets AB, 556908-9054, från Beteshagen Holding AB, 556860-7211. Brf Slåtterhagen är således per balansdagen moderbolag till Slåtterhagen Fastighets AB.

Samma dag som aktieöverlåtelsen skedde förvärvades även inkråmet i Slåtterhagen Fastighets AB av föreningen. Genom denna inkråmsöverlåtelse övergick fastigheten Vendelsö 3:2146 till Brf Slåtterhagen.

Under år 2013 har Slåtterhagen Fastighets AB inträtt i frivillig likvidation som ett resultat av att tillgångar och skulder överlåtits till föreningen Brf Slåtterhagen. Likvidationen har avslutats under 2014.

Föreningen beskattas som äkta bostadsrättsförening sedan starten.

Aktiviteter

Medlemmarna engagerar sig i föreningen i skötsel av gemensamhetsområden, underhåll av terrasser, städdagar och medlemsmöten. Styrelsen kommunicerar med medlemmar genom Facebook och oregelbundna fysiska medlemsblad. Styrelsen sammanträder varje månad med uppehåll för sommar och jul.

Styrelsen, anställningar och revisorer

Styrelsen består av boende i föreningen och har följande sammansättning:

Daniel Löf – Ordförande

Jon Ullberg – Sekreterare

Patrik Bergman - Kassör

Mikael Nilsson – Ledamot

Rickard Enervald – Suppleant

Cathrin Larsson – Suppleant

Föreningens revisor är auktoriserade revisorn Ingmar Rindstig, Ernst & Young AB.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Firmatecknare
Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Om föreningen
Föreningens fastighet består av samtliga adresser på gatan Slåtterhagen och utgörs av 17 bostadsrätter.

Föreningens kontaktadresser är:

BRF Slåtterhagen
Gammeltorpsvägen 30
15530 NYKVARN

Adressuppgifter till styrelsen:

BRF SLÅTTERHAGEN
/Co Daniel Löf
Slåtterhagen 4
136 73 Vendelsö

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen välkomnade två nya medlemmar 2015. Föreningen är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar och har inte tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Finansiering har föreningen genom SBAB enligt tabell nedan.

Lånedel	Storlek	Bindningstid	Amortering
1	8 466 000	2017-10-12	Amorteringsfritt
2	8 467 000	2019-06-27	Amorteringsfritt
3	8 467 000	3 mån rörligt	Amorteringsfritt
Totalt	25 400 000	-	-

Föreningen har under 2015 inte amorterat på föreningens lån men planerar att göra det under 2016.

Föreningen har för avsikt att upprätta underhållsplan 2016. Vi avsätter medel till underhållsfond i linje med ekonomisk plan som löper under en 10-årsperiod fram till 2022.

Information om fastigheten

Byggnadsår:	2012	Inflyttning skedde våren 2013
Tomtarea:	21351 kvm	Föreningen äger marken
Byggnadsarea (mark)	Ca 1400 kvm	
Boyta (totalt)	2448 kvm	
Antal bostadsrätter	17	Vardera 144 kvm boyta
Parkeringsplatser	5	Gästparkering utan avgift
Övriga lokaler	1	Teknikhus med förråd
Tek. Förvaltning	Upphandlat	Einar Mattsson
Ek. Förvaltning	Upphandlat	Einar Mattsson

Flerårsöversikt (Tkr)	**2015**	**2014**
Nettoomsättning Tkr	1 214	1 214
Soliditet (%)	61,7	61,8
Resultat efter fin. poster Tkr	-273	-364
Resultat utan avskrivningar Tkr	279	188
Kapitaltillskott från medlemmar	0	0
Årsavgift per kvm boyta	496	496
Bankskuld per kvm boyta	10 376	10 376
Belåningsgrad %	37	37
Avskrivningar/ kvm boyta	225	225
Taxeringsvärde Tkr	26 384	26 384
Taxeringsvärde byggnad Tkr	17 663	17 663
Bokf värde byggnad & mark Tkr	66 040	66 592

Resultatdisposition

Styrelsens förhållningssätt till underskott
Det slutliga resultatet uppvisar ett underskott. Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt till att täcka alla kostnader som genererar en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade avgifter omfatta avskrivningskostnaden. Likvida resultatet exklusive avskrivningar uppgår till överskottet: 279 097 kronor

Intäkter:	1 213 800 kr
Kostnader exklusive avskrivningar:	934 703 kr
Resultat, överskott utan avskrivningar:	279 097 kr

Det likvida överskott (d v s resultatet efter finansnetto men före avskrivningar) som föreningen kommer att generera givet det i dagsläget gynnsamma ränteläget avser styrelsen att under en 2-3 års period disponera dels genom avsättning till den yttre fonden för underhåll, dels till att påbörja en amortering av föreningens lån.

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-939 356
årets förlust	-272 888
	-1 212 244

behandlas så att	
till yttre fond avsätts	11 679
i ny räkning överföres	-1 223 923
	-1 212 244

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 213 800	1 213 802
Summa rörelseintäkter		**1 213 800**	**1 213 802**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-272 220	-259 191
Övriga externa kostnader		-28 958	-20 242
Personalkostnader	4	-25 495	-27 231
Avskrivningar		-551 985	-551 985
Summa fastighetskostnader		**-878 658**	**-858 648**
Rörelseresultat		**335 142**	**355 154**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	350
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-608 030	-719 618
Summa finansiella poster		**-608 030**	**-719 268**
Resultat efter finansiella poster		**-272 888**	**-364 114**
Resultat före skatt		**-272 888**	**-364 114**
Årets resultat		**-272 888**	**-364 114**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 040 050	66 592 035
Summa materiella anläggningstillgångar		**66 040 050**	**66 592 035**
Summa anläggningstillgångar		**66 040 050**	**66 592 035**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 000	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 623	45 077
Summa kortfristiga fordringar		**40 623**	**46 077**
Kassa och bank			
Kassa och bank		897 391	638 298
Summa omsättningstillgångar		**938 014**	**684 375**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 978 064**	**67 276 410**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 530 000	42 530 000
Fond för yttre underhåll		18 914	8 675
Summa bundet eget kapital		**42 548 914**	**42 538 675**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-939 356	-565 002
Årets resultat		-272 888	-364 114
Summa fritt eget kapital		**-1 212 244**	**-929 116**
Summa eget kapital		**41 336 670**	**41 609 559**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 400 000	25 294 163
Summa långfristiga skulder		**25 400 000**	**25 294 163**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		0	105 837
Leverantörsskulder		8 604	13 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	232 790	253 647
Summa kortfristiga skulder		**241 394**	**372 688**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 978 064**	**67 276 410**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter	25 400 000	25 400 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *(K2) Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar
Avskrivningstakten har ändrats from 20140101 från 2 % per år (50 år) till 1 % per år (100 år) för att motsvara förväntad nytjandetid av fastigheten.
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %	100 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning Tkr
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter fin. poster Tkr
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015-01-01 -2015-12-31	**2014-01-01 -2014-12-31**
Nettoomsättning		
Avgift bostadsrätt	-1 213 800	-1 213 802
	-1 213 800	**-1 213 802**

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	**2014-01-01 -2014-12-31**
Fastighetsskötsel		
Snöröjning	-46 063	-14 128
	-46 063	**-14 128**

allabrf.se

Planerat underhåll		
Tomtmark, gräsytor och planteringar	0	-3 500
Tomtmark: markinventarier	0	-27 017
	0	**-30 517**
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	-10 851	-10 959
Vatten	-59 730	-53 682
	-70 581	**-64 641**
Riskkostnader och avgälder		
Försäkringspremier	-34 317	-33 206
Bevakning och larm	-2 767	-2 655
Drift KabelTV	-6 040	-5 947
Förvaltningsarvode, fast	-103 249	-100 009
Förvaltningsarvode, extra	-3 087	-3 500
Köpta tjänster till årsstämma	0	-4 588
Reperationskostnader	-2 896	0
Övriga driftskostnader	-3 220	0
	-155 576	**-149 905**
	-272 220	**-259 191**

Not 4 Styrelsearvode

	2015-01-01 -2015-12-31	**2014-01-01 -2014-12-31**
Styrelsearvoden		
Styrelsearvode inkl. sociala kostnader upplupet för 2015	-19 400	-22 245
Sociala kostnader som tillkommit på 2014 års arvode	-6 095	-4 986
Totalt styrelsearvode inklusive sociala kostnader	**-25 495**	**-27 231**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	**2014-01-01 -2014-12-31**
Räntekostnader till kreditinstitut, SBAB	-607 930	-719 518
Övriga finansiella avgifter.	-100	-100
	-608 030	**-719 618**

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 880 000	67 880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**67 880 000**	**67 880 000**
Ingående avskrivningar	-1 287 965	-735 980
Årets avskrivningar	-551 985	-551 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 839 950**	**-1 287 965**
Utgående redovisat värde	**66 040 050**	**66 592 035**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspr. Länsförsäkringar	34 623	34 317
Securitas Jourmontör	0	2 760
WJJ Entreprenad AB, snöröjning	0	8 000
Fastighetskonsulterna	5 000	0
	39 623	**45 077**

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 530 000	8 675	-565 002	-364 114
Disposition av föregående års resultat:		10 239	-374 353	364 114
Årets resultat				-272 888
Belopp vid årets utgång	**42 530 000**	**18 914**	**-939 356**	**-272 888**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslån inklusive kortfristig del av långfristig skuld.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB lån, 8 466 000.-kr	3,29	2017-10-12	8 466 000	8 466 000
SBAB lån, 8 467 000.-kr	2,26	2019-06-27	8 467 000	8 467 000
SBAB lån, 8 467 000.-kr	0,7	2016-03-15	8 467 000	8 361 163
			25 400 000	**25 294 163**
Kortfristig del av långfristig skuld				105 837

allabrf.se

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader fastighetslån SBAB	88 270	116 558
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Förskottsbetalda hyror	89 250	84 844
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	25 270	22 245
	232 790	**253 647**

allabrf.se

Vendelsö 2/5-2016

Daniel Löf
Ordförande

Jon Ullberg

Patrik Bergman

Mikael Nilsson

Rickard Enervald

Cathrin Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 -2016

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Slåtterhagen, org.nr 769624-6318

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Slåtterhagen för år 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Slåtterhagen för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 2/5-2016

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor