allabrf.se

Årsredovisning 2015

Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka

Organisationsnummer 769617-6663



ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag – en äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGSSTÄMMAN 2015

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25, på stämman deltog 17 medlemmar varav 14 möjliga röstande.

På stämman beslutades för andra gången att anta föreningens nya stadgar. Stadgarna registrerades av Bolagsverket 2015-08-17.

STYRELSE

Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Lars Evre	Ordförande
Ola Bergström	Ledamot
Kjell Mjörning	Ledamot
Göran Andersson	Ledamot
Victor Ageyev	Ledamot

Vid stämman avgick Annika Almqvist som ledamot och Ola Bergström som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen som helhet, av två styrelseledamöter i förening.

REVISOR

Revisor under året har varit PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig, auktoriserad revisor Per Andersson.

VALBEREDNING

Valberedningen utgörs av Lars-Göran Forslund (sammankallande), Fredrik Nord och Monica Lindberg.

VERKSAMHETEN

Styrelsearbetet har fokuserat på tre områden; a) föreningens likviditet (kassa) med månadsvis uppföljning av likviditetsbudgeten, b) driftskostnader och underhållsplanering, c) lån och amorteringar.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Älta 14:103 i Nacka kommun. Byggnader, flerbostadshus och cykelförråd, uppfördes 2009 och föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2008-06-04.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

- 13 lgh om 2 rum och kök, 55 - 72 m².
- 21 lgh om 3 rum och kök, 68 - 102 m².
- 9 lgh om 4 rum och kök, 88 - 102 m².
- 4 lgh om 5 rum och kök, 112 m².
- 1 lgh om 6 rum och kök, 184 m².

Total boarea är 4039 m².

Tomtens areal är ca 3700 m².

Föreningen äger 32 parkeringsplatser och en uppställningsplats för motorcykel i samfällighetens garage samt 16 öppna parkeringsplatser med motorvärmaruttag.

Byggnadernas tekniska status

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning (okulärbesiktning) utfördes 2016-02-09.

Vid besiktningen noterades ett normalt slitage på ytskikten på dörrar, väggar och golv i allmänna utrymmen. Slitaget föranleder inte några omedelbara renoveringsåtgärder.

Samfälligheter

Föreningen är delägare i tre gemensamhetsanläggningar, GA:

- GA 79 – Källsortering av återvinningsbart avfall, där övriga delägare är Brf Harsyran och Brf Vattenmyntan.
- GA 80 – Garaget, där övriga delägare är Brf Harsyran och Brf Vattenmyntan.
- GA 86 – Innergården mot Wallenstam:s hus, där Wallenstam Fastighets AB är delägare.

Anläggningarna förvaltas direkt av delägarna, s.k. delägarförvaltning.

Medlemmar

Föreningen hade 77 medlemmar per 2015-12-31.

Överlåtelser

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. I samtliga fall har överlåtelserna godkänts av styrelsen. Bostadsrätterna har sålts för mellan 2.100.000 – 3.500.000 kr. Det genomsnittliga priset per m² är 39.111 kr. Föregående år skedde 7 överlåtelser till ett genomsnittligt pris av 28.094 kr/m².

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen beviljade en ansökan om tillstånd att upplåta en lägenhet i andra hand fr.o.m. 2016-01-01 t.o.m. 2016-12-31. Tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Avtal och abonnemang

Föreningen har avtal/abonnemang med följande tjänsteleverantörer:

Assars Trädgårdstjänst AB	Sommar- och vinterunderhåll av mark och planteringar.
Berendsen TS AB	Hyra och skötsel av entrémattor.
Ecoklimat Norden AB	Service av värmepump. Uppsagt per 2015-12-31.
Inspecta	Lagstadgad besiktning av hissar och garageport.
Kone AB	Hisservice.
KTC Control AB	Fastighetsstyrning och larmövervakning.
Mediator AB	Ekonomisk förvaltning och administration.
MFS Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel. Uppsagt per 2015-12-31.
MälarEnergi	Elhandelsavtal.
Nacka Energi	Elnätsavtal.
Nacka Kommun	Vatten och avlopp samt hämtning av mat- och hushållsavfall.
PwC	Lagstadgad revision samt rådgivning.

SUEZ Sita Stockholm	Hämtning av källsorterat avfall. Uppsagt per 2015-12-31.
Tarjas AB	Trappstädning.
Torverk Industrial Doors AB	Service och jour av garageporten.
TeliaSonera Sverige AB	Bredband Fiber LAN, Digital TV och Bredbandstelefoni.
Vattenfall AB Värme Norden	Fjärrvärme.
Veckholms Plåt & Entreprenad AB	Snöskottning av taket. Uppsagt per 2015-12-31.

Nya avtal

Avtal som gäller fr.o.m. 2016-01-01 har tecknats med följande leverantörer:

Wahlings Installationsservice AB	Fastighetsskötsel och service av teknikanläggningar. Ett separat avtal har också tecknats gällande skötsel av samfällighetens garage, GA 80.
Ragn-Sells AB	Hämtning av källsorterat avfall från samfällighetens källsortering, GA 79.
TS Tak & Fasadgruppen AB	Snöskottning av taket.

Underhåll

En mindre renovering av föreningens mark och planteringar genomfördes under våren 2015.

Planerat underhåll

Inga stora och kostsamma underhållsåtgärder är planerade under det närmaste verksamhetsåret.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens ekonomi är mycket stabil med ett positivt kassaflöde i kombination med viss överlikviditet vilket sin tur möjliggör för föreningen att amortera på sina lån.

Föreningens lån hos Nordea har i samband med räntejustering omförhandlats och placerats hos SBAB till en ränta som vid årsskiftet uppgick till 0,5 %. Omsättning av lånet sker var tredje månad. Samtliga lån är därmed placerade hos SBAB.

Under året har föreningen amorterat ner sina lån med 1.540 kkr. Under 2016 planerar föreningen att amortera 800 kkr på sina lån. Detta möjliggörs, som tidigare nämnts, dels av ett positivt kassaflöde och dels av föreningens överskottslikviditet. En förutsättning för budgeterad amortering är naturligtvis att inget oförutsett inträffar då det gäller föreningens ekonomi.

Styrelsens viktigaste uppgift är att hantera föreningens ekonomi med målsättningen att minimera och stabilisera räntekostnaden på föreningens lån med beaktande av ränterisk och annan risk samt att långsiktigt minska skuldsättningen.

Eftersom föreningen står inför stora investeringskostnader, som behöver lånefinansieras, när fastigheten blir 30 - 60 år gammal, bör de gamla lånen till stor del vara amorterade till dess.

Föreningen har ett lån på ca 20 mkr med bunden ränta på 3,5 % som ska räntejusteras i juni 2017. Troligen kommer den nya räntan att bli väsentligt lägre än idag varför ytterligare likvida medel bör kunna frigöras för att öka amorteringstakten på föreningens lån. Avgörande faktorer är aktuell ränta, bindningstid och budgetutfallet.

Styrelsen har undersökt möjligheten att förtidsinlösa lånet men konstaterat att kostnaden för detta för närvarande är för hög. Uppföljning av kostnaden för förtidsinlösen sker kontinuerligt.

Årsavgifter

Mot bakgrund av föreningens likviditet kommer inga avgiftshöjningar att ske under räkenskapsåret 2016.

PA

Jämförelsetal

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2.840	2.863	2.867	2.863
Res. efter fin. poster, tkr	-488	-618	-100	525
Balansomslutning, tkr	138.770	140.860	141.425	141.682
Soliditet *)	78 %	78 %	78 %	78 %
Genomsnittlig årsavgift bostäder, kr/m²	631	630	631	630
Belåning, kr/m² boarea	7.265	7.646	7.649	7.652

*) *Soliditet är det egna kapitalet i förhållande till de totala tillgångarna.*

ÅRETS RESULTAT

Föreningen redovisar ett negativt resultat beroende på de sedan år 2014 ändrade avskrivningsreglerna – omläggning från progressiv avskrivning till linjär avskrivning enligt K3-regelverket.

Likviditetsbehovet för 2015 års drifts- och räntekostnader tillsammans med föreslagen avsättning till underhållet av fastigheten och amorteringar har täckts in av 2015 års debiterade avgifter och hyror samt föreningens överlikviditet.

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur underhållsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	1.077.978
Årets resultat, underskott	- 488.467
	589.511
Styrelsen föreslår att:	
Till underhållsfonden avsätts	100.975
I ny räkning överförs	488.536
	589.511

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar och noter.

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

	2015		Not	2014	
INTÄKTER					
Nettoomsättning					
Årsavgifter	2 548 980			2 548 980	
Hyresintäkter	291 245	2 840 225	1	314 250	2 863 230
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		121	2		15 482
SUMMA INTÄKTER		2 840 346			2 878 712
RÖRELSENS KOSTNADER					
Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-1 100 519		3	-1 065 526	
Administrationskostnader	-52 376			-46 252	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-42 148	-1 195 043	4	-12 340	-1 124 118
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-30 392			-81 667	
Planerat underhåll	-22 500	-52 892		0	-81 667
Personalkostnader		-129 721	5		-106 014
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader	-1 111 500	-1 111 500	6	-1 111 500	-1 111 500
RÖRELSERESULTAT		351 190			455 413
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	3 066			10 765	
Räntekostnader	-842 722	-839 656		-1 083 859	-1 073 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-488 467			-617 681
ÅRETS RESULTAT		-488 467			-617 681

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2015		Not	2014	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnad	108 832 771		6	109 944 271	
Mark	29 000 000	137 832 771		29 000 000	138 944 271
Finansiella tillgångar					
Aktier i Fastum	17 100	17 100		17 100	17 100
Kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar	21 689		7	32 297	
Förutb kostnader och uppl intäkter	41 983	63 672	8	10 351	42 648
Kassa och bank		856 430			1 856 307
SUMMA TILLGÅNGAR		138 769 973			140 860 326

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	27 652 000		9	27 652 000	
Upplåtelseavgifter	79 998 000			79 998 000	
Yttre reparationsfond	555 363	108 205 363		454 388	108 104 388
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	1 077 978			1 796 634	
Årets resultat	-488 467	589 511		-617 681	1 178 953
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		28 942 671	10		30 574 086
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	400 000			308 700	
Leverantörsskulder	124 804			190 799	
Egna skatteskulder	30 285			14 108	
Upplupna kostnader	279 387		11	290 420	
Förskottsinbetalda hyror/avg	197 951	1 032 427		198 872	1 002 899
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		138 769 973			140 860 326

Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Avskrivningar

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod.
Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.
Följande avskrivningstider används:
Stomme 200 år.
Fönster dörrar, elcentral, elkablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.
Tak, fasad, balkong 40 år.
Övriga byggnadsdelar 15 - 25 år.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.
Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1 **Hyresintäkter**

	2015	2014
Hyresintäkter garage	226 650	253 500
Hyresintäkter p-platser	64 595	60 750
SUMMA	291 245	314 250

NOT NR 2 **Övriga intäkter**

Påminnelseavgifter	121	0
Ers JM	0	15 482
SUMMA	121	15 482

NOT NR 3 **Driftskostnader**

	2015	2014
Fastighetsskötsel, entreprenad	33 900	33 900
Fastighetsskötsel extra tjänster	120 670	124 705
Städ	64 500	64 500
Obligatoriska besiktningar	10 000	0
Hissar	53 040	46 911
Serviceavtal	3 368	0
El	146 730	161 832
Värme	149 991	187 280
Vatten	165 658	157 134
Sophantering	41 171	33 394
Försäkring	34 390	25 045
transport	823 418	834 700

transport	823 418	834 700
GA 80 Garage	42 658	40 229
GA 79 Källsortering	25 164	4 095
Internet / TV	125 607	124 347
Revisionsarvode	29 250	16 746
Övriga förvaltningskostnader	54 423	45 409
SUMMA	1 100 519	1 065 526

NOT NR 4 **Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaden har åsatts värdeår 2009. Fr.o.m 2015 - 2019 belastas fastigheten med halv fastighetsavgift .Den kommunala fastighetsavgiften var för 2015 621:-/lägenhet och år.
Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler.
Taxeringsvärde framgår av not 6.

NOT NR 5 **Personalkostnader**

	2015	**2014**
Arvoden till styrelse	111 250	88 000
Kostnadsersättningar	661	0
SUMMA ARVODEN	111 911	88 000
Sociala avgifter	17 810	18 014
SUMMA arvoden och sociala avgifter	129 721	106 014

NOT NR 6 **Älta 14:103**

Taxeringsvärde:	**2015**	**2014**
Byggnadsvärde	50 234 000	50 234 000
Markvärde	13 800 000	13 800 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	64 034 000	64 034 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	1 234 000	1 234 000

Bokfört värde:

Byggnader	**2015**	**2014**
Anskaffningsvärde	111 650 000	111 650 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 705 729	-594 229
Årets avskrivningar	-1 111 500	-1 111 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 817 229	-1 705 729
Utgående restvärde enligt plan	108 832 771	109 944 271
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	108 832 771	109 944 271

Mark	**2015**	**2014**
Anskaffningsvärde	29 000 000	29 000 000
BOKFÖRT VÄRDE MARK	29 000 000	29 000 000

TOTALT BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	137 832 771	138 944 271

NOT NR 7 — **Övriga fordringar**

	2015	2014
Skattekonto	73	12 459
Brf Harsyran	10 872	9 905
Brf Vattenmyntan	10 744	9 933
SUMMA	21 689	32 297

NOT NR 8 — **Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	2015	2014
Förutbet försäkringspremier	6 215	4 839
Tak och fasadgruppen AB	3 688	0
Veckholms plåtslageri	0	5 512
Förutbet internet/TV-kostnader	32 080	0
SUMMA	41 983	10 351

NOT NR 9 — **Förändring av eget kapital**

	Insats kapital	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 652 000	79 998 000	454 388	1 796 634	-617 681
Disposition av 2014 års resultat				-617 681	617 681
Avsättning till yttre repfonden			100 975	-100 975	
Årets resultat					-488 467
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	27 652 000	79 998 000	555 363	1 077 978	-488 467

NOT NR 10 — **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
SBAB	rörl.ränta	0,57%	9 400 000
SBAB	2017-06-02	3,55%	19 942 671
SUMMA FASTIGHETSLÅN			29 342 671
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-400 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			28 942 671
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2020.12.31			26 942 671

NOT NR 11 — **Uppl. kostn./förutb.intäkter**

	2015	2014
Upplupna räntekostnader	126 835	167 270
Uppl revisionsarvoden	20 000	26 000
Uppl styrelsearvoden	95 917	73 467
Uppl sociala avgifter	21 265	23 083
Uppl. förv.arvode gemensamhetsanläggning	12 000	0
Lokalhyra	0	600
Fastighetsskötsel och snöröjning	3 370	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	279 387	290 420

För Bostadsrättsföreningen Stensötan

Älta 2016 - 03-08

Lars Evre

Victor Ageyev

Göran Andersson

Ola Bergström

Kjell Mjörning

REVISIONSPÅTECKNING
Revisionsberättelse har avgivits den 29 mars 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Per Andersson
Aukt. Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka, org. nr 769617-6663

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrätts-föreningen Stensötan i Nacka 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.

Revisorns 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 rätt-visande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisnings-lagen. 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 Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvars-frihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor