

Årsredovisning för

Brf Sudereken

769621-9810

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Tilläggsupplysningar	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF SUDEREKEN får härmed avge årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2015

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för BRF SUDEREKEN får härmed avge årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2015

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Öja Gotland Öja Botarve 1:46

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-09-01. Bostadsrättsföreningen Sudereken är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Registerbeteckning	Gotland Öja Botarve 1:46
Kommun	Gotland
Kommundel	Öja
Församling	Hoburgs Församling
Adress	Målargränd 2, 623 35 Burgsvik
Byggnadsår	1954, tillbyggt 1961-1962
Renoveringsår	2011. Ny dränering, målning fasad, målning utsida fönster, nya ytskikt golv, målning väggar och tak i gemensamma uppvärmda utrymmen.
Tomtarea	11 129 m ²
Boarea	25 lägenheter. Lägenhetsarea ca 1431 kvm, gemensamma ytor ca 1985 kvm.
Total yta ca 3403 kvm.	
Taxeringsvärde	Fastigheten är ej ännu åsatt något taxeringsvärde för det avsedda nyttjandet.
Beräknat taxeringsvärde	uppgår till 9 905 000 kronor.
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Öja Botarve 1:46 m.fl. tillägg
Servitut/Nyttjanderätt	Förmån, avtals servitut; Väg och gångväg.
Ledn.last avtals servitut;	Vatten och avlopp.
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa

Som ett komplement till fastighetsförsäkringen har bostadsrättsförening tecknat ett bostadsrättstillägg för samtliga boende.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag från styrelsen handlagts av Fleringe Stenkusten HB som även har upprättat förslag till årsredovisning. Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Bertly Appelqvist
Värme, leverantör av pellets och skötsel Pelletsanna	Rangfunds
Ei	GEAB
Vatten	Region Gotland
Sophämtning	Region Gotland

JW

M IF KK
G M

Bredband
Ekonomisk Förvaltning

Telia
Fleringe Stenkusten HB

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 december 2010
Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.
Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Styrelse och revisorer

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-06-11 haft följande sammansättning:

Lars Eriksson	Ledamot kassör
Peder Johnson	Ledamot
Urban Hedin	Ledamot ordförande
Karin Kristiansson	Ledamot sekreterare
Johan Struwe	Ledamot
Kenneth Lindqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

För att öka och trygga medlemmarnas insyn i föreningens ekonomiska verksamhet har styrelsen beslutat att anlita Jesper Wikman, SWEWik revision, att granska räkenskapsåret 2015. Till årsstämman för räkenskapsåret 2015 kommer formellt val av revisor att ske i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats.

Utfall	2015	2014
Intäkter	770 992	798 617
Intäkt domslut	200 000	0
Driftskostnader	-497 957	-457 072
Advokatkostnader	-1 608 256	0
Kapitalkostnader	-101 145	-196 053
Slitagekostnader	-139 017	-80 672
	- 1 375 383	64 820

Nyckeltal

Årsavgift kr/kvm boyta	453 kr
Lån kr/kvm boyta	4 962 kr
Ränta kr/kvm boyta	70 kr
Värme/vatten gem. ytor kr/kvm boyta	121 kr
Ei gem. ytor kr/kvm boyta	20 kr

Föreningens anläggningskostnader består framför allt av fastigheten Öja Botarve 1:46.
Föreningens räntebärande nettoskuld uppgick till 7,1 miljoner kr per december 2015. En ökning med 12,7 %. Detta har använts för att finansiera advokatkostnader för den pågående trädtvisten med grannfastigheten. Den genomsnittliga räntan för föreningens räntebärande nettoskuld är 1,097 %.
Föreningens totala intäkter uppgick till 770 992 kr. Medlemmarnas avgifter till föreningen uppgick till 665 kr vilket motsvarar 453 kr/kvm. Avgifterna är oförändrade mot föregående år.

JW

M
W
A
K
J

Väsentliga händelser under räkenskapsårets utgång

Ägaren till grannfastigheten har våren 2012 utan föreningens tillstånd fällt 6 träd som stod på föreningens tomt och 12 träd som stod på gränsen mellan fastigheterna. En rättslig process har drivits av föreningen om krav på ersättning. Tingsrätten fastslog juli 2015 att ägaren till grannfastigheten agerat oaktsamt och därför är skadeståndsskyldig mot föreningen. Ägaren till grannfastigheten förpliktigades att betala ett skadestånd på 200 000 kr till föreningen. Dock skall vardera parten stå för sina egna rättegångskostnader. Skälet till detta är att då föreningen endast har tilldömts en liten del av del av det yrkade beloppet så anser tingsrätten att föreningen skall stå för sina rättegångskostnader. Föreningen överklagade på inrådan av advokaterna och motparten överklagade också. Föreningens medlemmar bjöds in till informationsmöte där styrelsen tillsammans med vår advokat redogjorde för processen och sakskalet till överklagan. Rättegången genomfördes i mars, domslut kom 8 april där hovrätten fastställer tingsrättens dom med ändringen att föreningen skall betala 2/3 av motpartens rättegångskostnader i tingsrätten vilket uppgår till 785 740 kr och motpartens rättegångskostnader i hovrätten vilket uppgår till 250 000 kr, detta på grund av att föreningen endast har tilldömts en liten del av det yrkade beloppet. Dessa kostnader har enligt god redovisningssed reserverats i årsbokslutet för 2015 vilket till största delen förklarar underskottet för 2015.

Detta var ett oväntat utfall och en stor besvikelse för föreningen särskilt som hovrätten inte kommenterat skadans värdering. HD har tidigare fastställt att återanskaffningskostnaden ska vara utgångspunkten och det är enligt föreningens advokat märkligt att det inte tillämpas i detta fall. Styrelsen har bedömt att det är förenat med för stor risk att överklaga till högsta domstolen. För att täcka denna kostnad avser styrelsen ta upp ytterligare lån. Då föreningen har ett driftsöverskott kommer detta inte innebära en avgiftshöjning för medlemmarna i föreningen.

Årsavgifterna för 2015 följer den ekonomiska planen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)	
ansamlad förlust	-14 384 072
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-41 910
årets förlust	-1 604 177
Totalt	-16 030 159
disponeras för	
behandlas i ny räkning överförs	-16 030 159
Summa	-16 030 159

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

70

W

CR

XX
y-

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter		660 331	652 715
Övriga intäkter	1	310 661	145 902
		<u>970 992</u>	<u>798 617</u>
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader	3	-2 245 230	-537 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 794	-168 780
Rörelseresultat		<u>-1 503 032</u>	<u>92 093</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-101 145	-196 053
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 604 177</u>	<u>-103 960</u>
Resultat före skatt		<u>-1 604 177</u>	<u>-103 960</u>
Årets resultat		<u>-1 604 177</u>	<u>-103 960</u>

52

M
HK
OK
J

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	22 313 173	16 540 538
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	5 956 429
		<u>22 313 173</u>	<u>22 496 967</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	-	45 000
		<u>-</u>	<u>45 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 313 173</u>	<u>22 541 967</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		133 806	113 981
Övriga fordringar		18 041	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		204 480	-
		<u>356 327</u>	<u>113 983</u>
Kassa och bank		569 093	136 117
Summa omsättningstillgångar		<u>925 420</u>	<u>250 100</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 238 593</u>	<u>22 792 067</u>

ساز

JKK M
3
J

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 135 595	17 135 595
Uppskrivningsfond		12 417 599	12 417 599
Fond för yttre underhåll		209 550	167 640
		<u>29 762 744</u>	<u>29 720 834</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 425 982	-14 280 112
Årets resultat		-1 604 177	-103 960
		<u>-16 030 159</u>	<u>-14 384 072</u>
Summa eget kapital		<u>13 732 585</u>	<u>15 336 762</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreativ		-	359 337
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 100 000	6 330 385
		<u>7 100 000</u>	<u>6 689 722</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		296 095	62 832
Skatteskulder		35 292	17 646
Övriga kortfristiga skulder		846 570	487 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 228 051	197 872
		<u>2 406 008</u>	<u>765 583</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 238 593</u>	<u>22 792 067</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	7 100 000	6 500 000
Summa	7 100 000	6 500 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser
Summa

Inga

Inga

Jw

JK
JK
JK
JK

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivningar sker på byggnader med 1 % per år. Avskrivningstid 100 år.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjande perioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Övriga intäkter

	2015	2014
Ersättning el värme och vatten	110 661	145 902
Ersättning domslut	200 000	-
Summa	310 661	145 902

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

50

M lit KK
7 J

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Fastighetskostnad		
Driftskostnad	339 786	341 956
Skötselskostnader	148 720	98 921
	<u>488 506</u>	<u>440 877</u>
Förvaltningskostnad		
Fastighetsförsäkring	43 154	39 025
Förvaltningskostnader	36 700	29 957
Revision	15 000	-
Advokatkostnader	1 608 256	-
Bankkostnader	13 903	1 591
	<u>1 717 013</u>	<u>70 573</u>
Föreningens övriga kostnader	4 318	6 348
Fastighetsskatt	35 392	19 946
Summa	2 245 229	537 744

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 460 500	4 460 500
Omföring pågående nyanläggning	6 001 429	-
	<u>10 461 929</u>	<u>4 460 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89 210	-44 605
-Årets avskrivning enligt plan	-104 619	-44 605
	<u>-193 829</u>	<u>-89 210</u>
Ingående uppskrivning	12 417 599	12 417 599
Ingåedne akumulerade avskrivningar på uppskrivet värde	-248 351	-124 176
Årets avskrivningar på uppskrivet värde	-124 175	-124 175
	<u>12 045 073</u>	<u>12 169 248</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 313 173	16 540 538

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Pågående till-/ombyggnad	5 956 429	5 956 429
Omklassificering	-5 956 429	-
Redovisat värde vid årets slut	-	5 956 429

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 000	45 000
-Omklassificeringar	-45 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	45 000

Avser andelar i Sudergården AB org 556826-6802. Bolaget har likviderats 2013-04-15.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7 Eget kapital

	<i>Inbetalade insatser & upplavg</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Uppskrivn- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	17 135 595	167 640	12 417 599	-14 280 112	-103 960
Avsättning yttre fond		41 910		-41 910	
Disposition av föregående års resultat				-103 960	103 960
Årets resultat					-1 604 177
Vid årets slut	17 135 595	209 550	12 417 599	-14 425 982	-1 604 177

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förfallotidpunkt, bortom fem år från balansdagen	6 745 000	6 330 000
	6 745 000	6 330 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	7 100 000	6 500 000
	7 100 000	6 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	2 367	21 449
Aviserade avgifter/hyror	161 886	162 592
Övriga interimsskulder	28 058	13 831
Advokatskostnader	1 035 740	-
	1 228 051	197 872

20

KK
3
B
A
y

Underskrifter

Burgsvik 2016-04-20



Urban Hedin



Peder Johnson



Johan Struwe



Lars Eriksson



Karin Kristiansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-28



Jesper Wikman
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sudereken
Org.nr. 769621-9810

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sudereken 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 31 december 2015 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 juni 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Brf Sudereken 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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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.

Visby den 28 april, 2016

Jesper Wikman
Auktoriserad revisor