

Brf Strandkanten i Täby
Org nr 769621-9620

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger årsredovisning för räkenskapsåret 2015, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

LB

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 23 april 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Hans Nordfeldt	Ordförande	2016	
Håkan Borg	Ledamot	2016	
Nikolas Georgii	Ledamot	2016	
Kerstin Odenfelt	Ledamot	2016	
Charlotte Magnusson	Ledamot	2016	Avflyttad
Anna Bronner	Suppleant	2016	
Brigitte Kjölhede	Suppleant	2016	

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Yonnie Bergqvist (sammankallande) och Ulf Törnebladh.

Föreningsstämman reserverade 22 000 kr i arvode till styrelsen exkl. arbetsgivaravgifter.

Föreningen har den 8 april 2011 förvärvat fastigheten Kanslihuset 2 i Täby kommun. Lagfart erhöles den 30 augusti 2011.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 22 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 372 m². Föreningen disponerar över 35 parkeringsplatser varav 22 i carport med motorvärmarruttag.

I fastigheten finns utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städtrum och lägenhetsförråd i entréplan.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2011. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med WIAB gällande teknisk förvaltning, med Cleanday gällande lokalvård samt med Sunaru gällande trädgårdsskötsel inkl. snöröjning.

✍

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

JM har skött både ekonomisk och teknisk förvaltning av föreningen tom 2014-12-31. Det innebar att vi from 2015 har fullt ansvar för förvaltningen och till vår hjälp har vi tolv nya avtal som trätt ikraft. De enskilt viktigast avtalen är dels ekonomisk förvaltning genom MBF dels teknisk förvaltning genom Wiab. Samtliga avtal har fungerat bra.

Vid halvårsskiftet sattes ett av tre lån om och efter förhandlingar fick vi en ränta på 1,52 procent. En amortering om 115 000 kr gjordes i samband med omsättningen. Vid halvårsskiftet påbörjade vi att amortera alla lån med en procent per år. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde där hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2016.

Under kommande år skall garantibesiktning av våra fastigheter utföras, vidare skall ett lån förhandlas om.

Under 2016 kommer en underhållsplan för vår fastighet att upprättas, till vår hjälp med detta har MBF upphandlats. Planen omfattar 30 år.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	1 840 365	1 760 263
Resultat efter finansiella poster	kr	-276 262	-402 919
Resultat exkl. avskrivningar	kr	393 877	264 720
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	66 004	66 276
Soliditet	%	85	85
Likviditet	%	143	169
Årsavgift per kvm bostadsrätt*	kr	686	655
Låneskuld per totala kvm	kr	9 607	9 696
Genomsnittlig skuldränta	%	3,51	3,90
Fastighetens belåningsgrad		15	15
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	55	62

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:


Balanserat resultat	-462 219
Årets resultat	-276 262
	<hr/>
	-738 481

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	118 600
I ny räkning balanseras	-857 081
	<hr/>
	-738 481

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-276 262
Dispositioner	-118 600
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-394 862

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	192 725 
---	---

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 840 365	1 760 263
Summa rörelseintäkter		1 840 365	1 760 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-546 398	-475 720
Övriga externa kostnader	4	-68 996	-92 578
Arvoden och personalkostnader	5	-28 063	-35 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-670 139	-667 639
Summa rörelsekostnader		-1 313 596	-1 271 664
Rörelseresultat		526 769	488 599
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	1 344	5 890
Finansiella kostnader		-804 375	-897 408
Summa finansiella poster		-803 031	-891 518
Resultat efter finansiella poster		-276 262	-402 919
Årets resultat		-276 262	-402 919
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-276 262	-402 919
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-118 600	-59 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-394 862	-462 219

LF

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

156 562 222

157 207 361

Summa materiella anläggningstillgångar

156 562 222

157 207 361

Summa anläggningstillgångar

156 562 222

157 207 361

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

10 195

13 971

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 230

8 405

Klientmedel i SHB

655 811

446 235

Summa kortfristiga fordringar

675 236

468 611

Kassa och bank

Kassa och Bank

149 841

264 841

Summa kassa och bank

149 841

264 841

Summa omsättningstillgångar

825 077

733 452

Summa tillgångar

157 387 299

157 940 813

LP

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		134 900 000	134 900 000
Fond för yttre underhåll		74 125	14 825
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>134 974 125</u>	<u>134 914 825</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-462 219	0
Årets resultat		-276 262	-402 919
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-738 481</u>	<u>-402 919</u>
Summa eget kapital		<u>134 235 644</u>	<u>134 511 906</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	22 576 148	23 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>22 576 148</u>	<u>23 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		211 639	0
Leverantörsskulder		37 523	38 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 345	389 975
Summa kortfristiga skulder		<u>575 507</u>	<u>428 907</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>157 387 299</u>	<u>157 940 813</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>23 000 000</u>	<u>23 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

lf

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	t.o.m. år 2133
Markanläggning	10 år	t.o.m. år 2024

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgiften omfattar årsavgift samt obligatoriskt tillägg för bredband, telefoni och TV. Varmvatten, som debiteras efter förbrukning, inkluderas inte.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 569 216	1 494 480
Kabel-TV avgifter	58 080	58 080
Vattenavgifter	24 669	25 931
Hyror p-platser	198 000	198 000
Övriga intäkter	0	32
Brutto	1 849 965	1 776 523
Hyresförluster vakanser parkeringar	-9 600	-16 260
Summa nettoomsättning	<u>1 840 365</u>	<u>1 760 263</u>

LP

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	99 173	115 580
Reparationer, löpande underhåll	89 959	11 863
Elavgifter	74 641	76 489
Uppvärmning	130 881	146 348
Vatten och avlopp	52 573	32 768
Renhållning	30 531	26 834
Försäkringar	9 883	8 728
Kabel-TV / Internet	57 216	57 109
Övriga fastighetskostnader	1 541	0
Summa driftskostnader	<u>546 398</u>	<u>475 719</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	638
Förbrukningsinventarier	797	11 424
Kontorsmaterial	0	279
Porto	525	0
Revision*	17 500	25 000
Föreningsmöten	6 957	1 913
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 500	50 000
Övriga förvaltningskostnader	3 229	900
Övriga externa kostnader	2 488	2 424
Summa övriga externa kostnader	<u>68 996</u>	<u>92 578</u>

* Av årets kostnad utgör 7 800 kr tillkommande kostnad för 2014.

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	22 000	27 200
Sociala kostnader	6 063	8 527
Summa arvoden, personalkostnader	<u>28 063</u>	<u>35 727</u>

EP

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 344	5 674
Övriga ränteintäkter	0	216
Summa finansiella intäkter	<u>1 344</u>	<u>5 890</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 116 672	114 207 000
Inköp/Aktiveringar	25 000	0
Omklassificering	0	-34 090 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>80 141 672</u>	<u>80 116 672</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-667 639	0
Årets avskrivningar	-670 139	-667 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 337 778</u>	<u>-667 639</u>
Utgående planenligt värde	<u>78 803 894</u>	<u>79 449 033</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 758 328	43 668 000
Omklassificering	0	34 090 328
Utgående planenligt värde	<u>77 758 328</u>	<u>77 758 328</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>156 562 222</u>	<u>157 207 361</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
	<u>47 000 000</u>	<u>47 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>47 000 000</u>	<u>47 000 000</u>
	47 000 000	47 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	19	19
Fordran entreprenör	0	2 702
Fordran varmvatten	10 176	11 250
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>10 195</u>	<u>13 971</u>

Not 9 Eget kapital

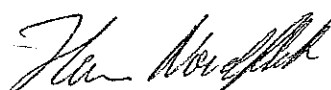
	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	44 896 000	90 004 000	14 825	-	-402 919
Reservering till yttre fond			59 300	-59 300	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-402 919	402 919
Årets resultat					<u>-276 262</u>
Belopp vid årets utgång	44 896 000	90 004 000	74 125	-462 219	-276 262

GP


Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	4,33	2016-06-30	6 965 000
Stadshypotek	3,41	2018-06-30	8 955 000
Stadshypotek	1,52	2020-06-29	6 867 787
Summa:			22 787 787
Avgår kortfristig del			-211 639
Summa skulder till kreditinstitut			22 576 148
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			21 729 592

Täby 2016-03-22



Hans Nordfeldt
Ordförande



Nikolas Georgii
Ledamot



Håkan Borg
Ledamot



Kerstin Odenfelt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-24.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandkanten i Täby, org.nr 769621-9620

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandkanten i Täby 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 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 Bostadsrättsföreningen Strandkanten i Täby 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 mig 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.

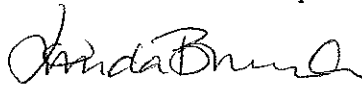
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 24 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor