

ÅRSREDOVISNING

Brf Mjölaren, Saltsjöqvarn

Org nr 769601-6356

2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Mjölaren, Saltsjöqvarn avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens trettonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt

Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta lägenhet med bostadsrätt. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har fått genom upplåtelse. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Mjölaren, Saltsjöqvarn registrerades hos Bolagsverket 2002-06-13
Ekonomisk plan upprättades 2002 och registrerades 2002-12-17
Aktuella stadgar är registrerade hos bolagsverket 2002-06-13
Föreningen förvärvade 2002-12-18 fastigheten Nacka Sicklaön 37:12 i Nacka Kommun.

Föreningen ingår tillsammans med elva andra fastighetsägare i Saltsjöqvarn Samfällighetsförening (SQSF) för förvaltning av gemensamhetsanläggningar för garage, ledningsnät för vatten och avlopp, sopsug, mark, vägar och tunnel samt miljöstation.

Föreningen är ur ett skattetekniskt perspektiv ett privatbostadsföretag dvs en "äkta bostadsrättsförening"

Styrelse

Styrelsen utsågs vid föreningsstämma 2015 och har under året varit:

Peter Lindström	Ordförande
Håkan Åkerlund	Kassör
Lars Jalven	Ledamot
Sebastian Festin	Ledamot

Karin Sjöblom	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Under året har 5 stycken lägenhetsöverlåtelser skett.

Genomfört underhåll mm under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret 2015 har följande genomförts:

- Ommålning av fastighetens ytterdörrar samt träpartier i anslutning till dessa
- Ny Sockel runt huset
- Städning av cykelförråd samt utsortering av cyklar utan ägare
- Rengöring av ventilationssystem och OVK kontroll
- Omförhandling av avtal med Q-park
- Ny portkod
- Omförhandlat lån
- Byte av armatur i portarna
- Ny hissentreprenör

Övrigt

Under året har styrelsen även ägnat tid åt följande:

Alternativt portlås

Styrelsen har utrett ett alternativt passersystem/portlås. Alternativet bygger på att använda en liten plastbricka vilken man placerar på avsedd yta vid porten istället för en portkod. Styrelsen valde att inte gå vidare med det denna lösning då mervärdet inte motsvarade investeringen och löpande drift och förvaltning.

Obehag av buller och avgaser från turistbussar samt överfulla sopkärl.

Styrelsen har haft ett flertal kontakter med kommunen för att få hjälp med att dels få restaurangen att bygga in sopkärl och att få besökande turistbussar att inte stanna utanför entrén till restaurangen. Restaurang Palace har fått ett krav från kommunen om att de skall bygga in de sopkärl som är avsedda för hushållssopor. Styrelsen kommer att följa upp att denna byggnation blir genomförd.

Styrelsen bedömer att en viss förbättring har skett vad gäller bussarnas parkering. Men för att få alla bussar att stanna nere på Hästholmsvägen måste vi alla hjälpa till med att rapportera bussbolagen till kommunen.

Flera initiativ har också tagits av enskilda medlemmar för att förbättra situationen.

Planerat underhåll 2016

Under 2015 har flera, både större och mindre, underhållsaktiviteter genomförts. Dessa har varit aktiviteter som ingått i vår underhållsplan och som krävt omfattande insatser. Det gäller både ekonomiska investeringar och särskilda insatser av styrelsen.

Planerade insatser för år 2016 enligt vår underhållsplan säger att vi skall måla om våra balkonger. Vår bedömning är dock att behovet av ommålning inte är överhängande och därför kan vänta ett år.

Det är därför styrelsens rekommendation att inga större underhållsaktiviteter skall göras under år 2016.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av BroBålstaStädarna AB.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV.

Ownit är leverantör av bredband. För denna tjänst har under året medlemmarna debiterats en särskild avgift om 99 kr per månad. Från och med januari 2016 är denna avgift slopad.

Föreningen har under året amorterat lån med 87 500 kr.

Per 2015-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 14 075 000 kr (14 162 500 kr).

Uttagna och ställda panter 17 500 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Föreningens hemsida är www.brfmjolnaren.se

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	685	685	685	685	685
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	7 156	7 200	7 245	7 581	7 626
Belåningsgrad	38%	38%	38%	54%	55%
Kassa och bank	609 610	659 028	502 159	976 316	815 677

Medlemsinformation

	2015	2014
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	42	41
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	43	42

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 607 780	1 609 055	1 562 379	1 606 717	1 507 672
Årets resultat	- 550 807	68 199	128 660	179 241	69 680
Resultat efter finansiella poster	- 550 807	68 199	128 660	179 241	69 680
Balansomslutning	67 509 606	67 870 222	67 858 152	68 353 201	68 356 619
Soliditet	78%	79%	78%	77%	77%

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	620 108
Årets resultat	- 550 807
Summa	69 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 626 626
Balanseras i ny räkning	620 927
Summa	69 301

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2016.



Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 607 780	1 609 055
Övriga rörelseintäkter	2	<u>109 758</u>	<u>117 421</u>
Summa rörelseintäkter		1 717 538	1 726 476
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	- 1 640 038	- 1 010 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 261 805</u>	<u>- 261 805</u>
Summa rörelsekostnader		- 1 901 843	- 1 271 994
Rörelseresultat		- 184 305	454 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	37 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 366 577</u>	<u>- 424 192</u>
Summa finansiella poster		- 366 502	- 386 283
Resultat efter finansiella poster		- 550 807	68 199
Årets resultat		- 550 807	68 199

Joh

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	<u>66 656 490</u>	<u>66 918 295</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		66 656 490	66 918 295
Summa anläggningstillgångar		66 656 490	66 918 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		45 035	29 052
Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter	5	<u>198 471</u>	<u>263 847</u>
Summa kortfristiga fordringar		243 506	292 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	<u>609 610</u>	<u>659 028</u>
Summa kassa och bank		609 610	659 028
Summa omsättningstillgångar		853 116	951 927
SUMMA TILLGÅNGAR		67 509 606	67 870 222

Joh

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 003 000	52 003 000
Fond för yttre underhåll		<u>742 776</u>	<u>732 600</u>
Summa bundet eget kapital		52 745 776	52 735 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		620 108	562 084
Årets resultat		<u>- 550 807</u>	<u>68 199</u>
Summa fritt eget kapital		69 301	630 283
SUMMA EGET KAPITAL		52 815 076	53 365 883
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>13 987 500</u>	<u>14 075 000</u>
Summa långfristiga skulder		13 987 500	14 075 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	87 500	87 500
Leverantörsskulder		57 294	43 264
Skatteskulder	9	89 288	72 696
Övriga skulder		12 552	13 231
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	10	<u>460 396</u>	<u>212 648</u>
Summa kortfristiga skulder		707 030	429 339
SUMMA SKULDER		14 694 530	14 504 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 509 606	67 870 222
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		<u>17 500 000</u>	<u>17 500 000</u>
Summa ställda säkerheter		17 500 000	17 500 000
Summa ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Jan

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 75 000 kr motsvarande 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar	2015	2014
Enligt plan, i procent av anskaffningsvärden		
Byggnad	0,5	0,5
Fastighetsförbättringar bredbandsnät	10,0	10,0
Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	1 347 444	1 347 444
Hysesintäkter garage	225 848	227 122
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Bredbandsavgifter	30 888	30 888
Summa	1 607 780	1 609 054

Joh

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Elavgifter medlemmar	103 092	110 775
Överlåtelseavgifter	6 666	6 646
Summa	109 758	117 421

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel	- 55 990	- 46 370
Hisstillsyn	- 9 486	- 11 344
Gemensamhetsanläggning *	- 131 923	- 143 568
Elavgifter	- 130 744	- 133 198
Fjärrvärme	- 185 070	- 201 342
Vatten	- 93 570	- 61 683
Städning	- 33 825	- 33 312
Löpande reparationer fastigheten	- 94 393	- 14 619
Övriga fastighetskostnader	- 24 958	- 18 227
Fastighetsskatt/-avgift	- 44 986	- 44 306
Fastighetsförsäkring	- 23 216	- 22 537
Kabel-TV, bredband, internetkostnader	- 40 541	- 40 809
Förvaltningskostnader	- 40 303	- 41 133
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	- 61 142	- 58 107
Revision	- 12 125	- 23 375
Övriga förvaltningskostnader	- 28 277	- 33 271
Bankkostnader	- 2 863	- 2 725
Advokatkostnader	0	- 15 438
Underhållskostnader	- 626 626	- 64 825
Summa	- 1 640 038	- 1 010 189

* Kostnader ingående i gemensamhetsanläggning är drift av garage och sophämtning.

Not 4 Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 591 430	51 550 930
Årets inköp	0	40 500
Utgående anskaffningsvärde byggnad	51 591 430	51 591 430
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 532 935	- 1 271 130
Årets avskrivningar	- 261 805	- 261 805
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 794 740	- 1 532 935
Redovisat värde byggnad	49 796 690	50 058 495
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	16 859 800	16 859 800
Redovisat värde	66 656 490	66 918 295

Joh

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	25 000 000	25 000 000
Mark	12 200 000	12 200 000
Summa	37 200 000	37 200 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Ownit, bredband per feb	5 148	5 148
Samfälligheten, vatten kv 1	23 602	21 389
Samfälligheten, avgift kv 1	37 028	37 028
Störningsjouren per sept	0	4 687
Com Hem kabel-TV kv 1	1 685	1 684
Hiss-service per juni	0	2 138
Hiss-service larm per dec	0	2 500
Upplupen debitering elavgifter jul-sep	23 028	24 003
Upplupen debitering elavgifter okt-dec	27 138	30 054
Ber. upplupen hyresintäkt garage kvartal 3	0	56 000
Ber. upplupen hyresintäkt garage kvartal 4	56 000	56 000
Trygg-Hansa, fastighetsförsäkring per dec	24 842	23 216
Summa	198 471	263 847

Not 6 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank penningmarknadskonto	609 610	659 028
Summa	609 610	659 028

Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	41 602 400	10 400 600	732 600	562 084	68 199	53 365 883
Resultatdisp. enl. stämman:						
Reservering till fond yttre underhåll			75 000	- 75 000		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			- 64 825	64 825		
Balanseras i ny räkning				68 199	- 68 199	
Årets resultat					- 550 807	- 550 807
Belopp vid årets utgång	41 602 400	10 400 600	742 775	620 108	- 550 807	52 815 076

Joh

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Nr	Not	Ränta	Bundet till	Ing. skuld 2015-01-01	Årets amortering	Utg. Skuld 2015-12-31	Nästa års amortering
Swedb Hyp.	-695		1,208	2018-03-23	7 700 000	50 000	7 650 000	50 000
Swedb Hyp.	-679		3,677	2016-09-26	3 962 500	37 500	3 925 000	37 500
Swedb Hyp.	-687		1,167	3-mån	2 500 000	0	2 500 000	0
Summor					14 162 500	87 500	14 075 000	87 500

Förfaller inom 1 år	6 475 000
Förfaller inom 2 till 5 år	7 600 000
Förfaller efter 5 år	0
Summa	14 075 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Tremånadersränta avser den aktuella vid bokslutsdagen. Ställda pantar: 17 500 000 kr.

Not 9 Skatteskulder

	2015-12-31	2014-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2013	0	28 394
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2014	44 306	44 302
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2015	44 982	0
Summa	89 288	72 696

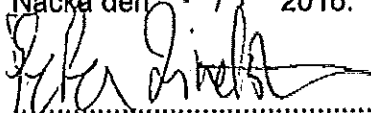
Jar

OK 43
SF

Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad el	11 826	12 042
Upplupen kostnad fjärrvärme	25 041	29 775
Upplupen bankavgift	720	570
Upplupen kostnad renovering sockel	219 719	0
Beräknad upplupen kostnad städning	2 840	0
Upplupna sociala avgifter	9 808	9 363
Beräknad upplupen räntekostnad	19 053	29 118
Förutbetalda avgifter och hyror	157 389	116 780
Beräknad upplupen kostnad revision	14 000	15 000
Summa	460 396	212 648

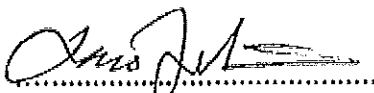
Nacka den 4 / 4 2016.



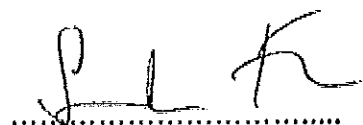
Peter Lindström
Ordförande



Håkan Åkerlund



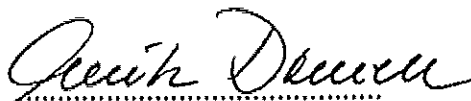
Lars Jalvén



Sebastian Festin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2016.



Anita Deurell
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	BUDGET
	2016	2015	2015	2014	2014	2013	2013
Intäkter							
Årsavgifter	1347,4	1347,4	1347,4	1347,4	1347,4	1347,4	1347,4
Energiintäkter	105,0	103,1	107,0	110,8	107,0	107,3	0
Hysesintäkter garage	220,0	225,8	225,0	227,1	200,0	203,6	200,0
Hysesintäkter förråd	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Bredbandsavgifter	0	30,9	30,9	30,9	30,9	7,7	0
Övriga intäkter	0	6,7	0	6,6	0	49,7	0
S:a intäkter	1676,0	1717,5	1713,9	1726,4	1688,9	1719,3	1551,0
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel	-50,0	-56,0	-50,0	-46,4	-45,0	-46,7	-43,0
Hissillsyn	-8,0	-9,5	-8,0	-11,3	-6,0	-6,7	-6,0
Gemensamhetsanläggning	-148,1	-131,9	-145,0	-143,6	-132,0	-92,8	-132,0
Elavgifter	-130,0	-130,7	-137,0	-133,2	-137,0	-133,6	-40,0
Fjärrvärme	-200,0	-185,1	-225,0	-201,3	-250,0	-235,0	-240,0
Vatten	-94,4	-93,6	-86,0	-61,7	-75,0	-56,9	-75,0
Städning	-35,0	-33,8	-35,0	-33,3	-35,0	-33,3	-34,0
Löpande reparationer	-50,0	-94,4	-50,0	-14,6	-50,0	-37,5	-50,0
Övriga fastighetskostnader	-25,0	-25,0	-20,0	-18,2	-30,0	-16,6	-30,0
Fastighetsskatt	-45,6	-45,0	-45,0	-44,3	-44,3	-28,4	-15,7
Fastighetsförsäkring	-24,8	-23,2	-23,2	-22,5	-23,0	-21,1	-21,1
Kabel-TV, bredband	-41,2	-40,5	-41,2	-40,8	-30,8	-17,6	-18,7
Förvaltning	-41,0	-40,3	-42,0	-41,1	-42,0	-57,5	-39,0
Styrelsearvoden inkl sociala	-71,0	-61,1	-71,0	-58,1	-71,0	-49,5	-71,0
Revision	-14,0	-12,1	-15,0	-23,4	-15,0	-15,5	-15,0
Övriga förvaltningskostnader	-30,0	-28,3	-35,0	-48,8	-28,0	-26,1	-28,0
Bankkostnader	-2,7	-2,9	-3,0	-2,7	-3,2	-3,2	-3,0
S:a driftskostnader	-1010,8	-1013,4	-1031,4	-945,3	-1017,3	-878,0	-861,5
Resultat efter driftskostnader	665,2	704,1	682,5	781,1	671,6	841,3	689,5
Underhållskostnader	0	-626,6	0	-64,8	0	-133,3	-160,0
Resultat efter underhållskostnad	665,2	77,5	682,5	716,3	671,6	708,0	529,5
Ränteintäkter	0	0,1	0	37,9	0	0	0
Räntekostnader	-279,5	-366,6	-424,0	-424,2	-439,2	-439,7	-442,0
S:a finansiella intäkter & kostnader	-279,5	-366,5	-424,0	-386,3	-439,2	-439,7	-442,0
Resultat efter fin. poster	385,7	-289,0	258,5	330,0	232,4	268,3	87,5
Avskrivningar	-261,8	-261,8	-261,8	-261,8	-143,1	-139,6	-140,0
Årets resultat	123,9	-550,8	-3,3	68,2	89,3	128,7	-52,5