

Årsredovisning
för
Brf Strandtorget

769616-2366

Räkenskapsåret

2015₂

Styrelsen för Brf Strandtorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2011.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 21 augusti 2007 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:49 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 5 december 2007.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sju våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 4 256 kvm. Föreningen disponerar 53 parkeringsplatser varav 10 i garage och 24 med carport.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en Samfällighet. Samfälligheten kommer att förvalta gemensamhetsanläggningar som omfattar grönområde, vägar, belysning, lekplats, parkeringsplatser samt föreningslokal.

Föreningen kommer fram till det att samfällighetsföreningen är registrerad debiteras en särskild ersättning om 30 000 kronor per år för sin andel av gemensamhetskostnaderna i enlighet med särskilda bestämmelser i entreprenadkontraktet.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med WIAB om teknisk förvaltning fr.o.m. den 1 januari 2014. Avtalet förlängs årsvis och har tecknats tillsammans med tre av föreningarna i området.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 1 330 000 kronor (305 000 kr).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 58 268 000 kr, varav byggnadsvärde 46 520 500 kr och markvärde 11 747 500 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat, 57 600 000 kr avser bostäder och 668 000 kr avser lokaler.

2

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2008. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Från år 2014 till 2018 betalas halv fastighetsavgift. Från och med år 2019 utgår full fastighetsavgift. Halv fastighetsavgift för 2015 uppgår till 621 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt för garaget utgår med 1% av lokaltaxeringsvärdet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna var oförändrade under 2015. Styrelsen har budgeterat för oförändrade avgifter 2016. Genomsnittlig årsavgift är 778 kr/kvm.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under året.
Underhållsplan och ekonomisk plan har arbetats fram som sträcker sig 30 år framåt.
Ett av föreningens lån har omsatts och amortering skedde med 1 MSEK.

Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt. Adress <http://www.brfstrandtorget.se/>

Utfört underhåll 2015

Fasaderna har mögelsanerats där det behövts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Stampolning kommer ske under våren 2016.

Planerat underhåll kommande år

Fönstren i vårt garage kommer renoveras under våren/sommaren 2016. Masten och Strandtorget delar på kostnaden som kommer uppgå till 240 000 kr.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	80	79
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21	13
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-20</u>	<u>-12</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	81	80

Under året har tolv (sju) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året inte medgivit någon andrahanduthyrning.

2

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 19 maj 2015 haft följande sammansättning:

Hans Krantz	Ledamot	Ordförande
Mats Johansson	Ledamot	
Lena Blomqvist	Ledamot	
Åsa Larsson	Ledamot	
Mikael Blom	Ledamot	
Björn Lundström	Suppleant	
Cristofer Amlert	Suppleant	
Leif Ask	Suppleant	

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

Styrelsen har haft 10 (11) möten under verksamhetsåret.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Zizi Krantz Sammankallande
Göran Forsell

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3 588	3 285	3 595	3 550
Resultat efter finans.poster, tkr	-101	-326	631	430
Soliditet, %	76,32	75,69	75,76	75,04
Genomsnittlig skuldränta. %	2,79	2,84	3,52	3,92
Fasighetslån/kvm, kr	8 601,00	8 914,00	8 985,00	9 191,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar (K2) och därmed rak avskrivningsplan för föreningens byggnader. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av ökade avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat	-101 086	- 325 920
Avskrivningar	<u>1 098 886</u>	<u>1 098 886</u>
Årets resultat exkl. avskrivningar	997 800	772 966
Förändring fordringar exkl. avräkningskonto och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	-48 382	348 186
Årets amorteringar	-1 330 000	-305 000
Nya lån	0	0
Nya medlemsinsatser	0	0
Årets investeringar	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Förändring av likvida medel	-380 582	816 152
Likvida medel vid årets början	1 932 799	1 116 647
Likvida medel vid årets slut	1 552 217	1 932 799

I likvida medel ingår avräkningskonto förvaltare samt kassa och bank.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	1 115 558
Årets resultat	-101 086
Totalt	1 014 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande;

Reservering fond för yttre underhåll	106 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-84 375
Balanseras i ny räkning	992 447
Totalt	1 014 472

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

2

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 588 499	3 284 740
Summa rörelseintäkter		3 588 499	3 284 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 320 696	-1 185 137
Övriga externa kostnader	4	-154 200	-156 686
Personalkostnader	5	-76 800	-89 236
Avskrivningar	6	-1 098 886	-1 098 886
Summa rörelsekostnader		-2 650 582	-2 529 945
Rörelseresultat		937 917	754 795
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 552	1 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 040 555	-1 082 600
Summa finansiella poster		-1 039 003	-1 080 715
Resultat efter finansiella poster		-101 086	-325 920
Årets resultat		-101 086	-325 920

2

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	155 574 920	156 673 806
Summa materiella anläggningstillgångar		155 574 920	156 673 806
Summa anläggningstillgångar		155 574 920	156 673 806
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 145 872	1 582 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	76 453	74 351
Summa kortfristiga fordringar		1 222 325	1 656 879
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	444 066	355 903
Summa kassa och bank		444 066	355 903
Summa omsättningstillgångar		1 666 391	2 012 782
SUMMA TILLGÅNGAR		157 241 311	158 686 588

2

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 330 000	118 330 000
Fond för yttre underhåll		665 000	558 600
Summa bundet eget kapital		118 995 000	118 888 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 115 558	1 547 878
Årets resultat		-101 086	-325 920
Summa fritt eget kapital		1 014 472	1 221 958
Summa eget kapital		120 009 472	120 110 558
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 376 728	37 412 728
Summa långfristiga skulder		36 376 728	37 412 728
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	230 000	524 000
Leverantörsskulder		123 058	128 998
Skatteskulder		72 352	42 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	429 701	467 760
Summa kortfristiga skulder		855 111	1 163 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 241 311	158 686 588

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 46 000 000 46 000 000

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnader av med rak avskrivningsplan på totalt 120 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning byggnader uppgår till 1 098 886 kronor.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 312 360	3 036 322
P-plats och garage	302 063	272 147
Hyses- och avgiftsbortfall	-25 925	-23 737
Öres- och kronutjämning	1	8
	3 588 499	3 284 740

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	24 200	25 537
Trädgårdsskötsel	73 844	50 326
Städ	79 073	79 949
Snöröjning/sandning	41 668	0
Hisskostnader	66 861	68 000
Gemensamhetsanläggning	17 700	24 459
Reparationer	15 009	14 082
Planerat underhåll	84 375	24 700
El	38 008	38 827
Värme	369 222	360 634
Vatten och avlopp	122 999	125 333
Avfallshantering	154 687	144 263
Försäkringskostnader	27 362	20 402
Kabel-tv	191 396	191 396
Bredband	1 424	1 780
Förbrukningsinventarier	9 160	2 014
Förbrukningsmaterial	519	13 435
Övriga driftskostnader	3 189	0
	1 320 696	1 185 137

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	6 680	6 680
Fastighetsavgift	29 808	29 184
Porto	3 000	3 096
Hemsida	3 180	2 659
Revisionsarvode inklusive konsultationer	29 788	31 250
Ekonomisk förvaltning	72 751	68 875
Bankkostnader	3 775	3 575
Övriga poster	5 218	11 367
	154 200	156 686

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	60 000	70 000
Sociala avgifter	16 800	19 236
	76 800	89 236

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden byggnader	126 130 300	126 130 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	126 130 300	126 130 300
Ingående avskrivningar	-1 956 194	-857 308
Årets avskrivningar	-1 098 886	-1 098 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 055 080	-1 956 194
Redovisat värde mark	32 499 700	32 499 700
Utgående värde mark	32 499 700	32 499 700
Utgående redovisat värde	155 574 920	156 673 806
Taxeringsvärden byggnader	46 520 500	46 520 500
Taxeringsvärden mark	11 747 500	11 747 500
	58 268 000	58 268 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	57 600 000	57 600 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	668 000	668 000
	58 268 000	58 268 000

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	37 721	8 570
Övriga poster	0	-2 938
Avräkningskonto förvaltare	1 108 151	1 576 896
	1 145 872	1 582 528

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalt kabel-TV	47 854	47 849
Förutbetalt internet	2 044	2 271
Förutbetalt försäkring	7 367	5 262
Förutbetalt ekonomisk förvaltning	19 188	18 969
	76 453	74 351

Not 9 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	355 403	355 903
SEB	88 663	0
Kassa och bank	444 066	355 903
Kassa och bank	444 066	355 903
Avräkningskonto förvaltare	1 108 151	1 576 896
Likvida medel	1 552 217	1 932 799

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 322 000	71 008 000	558 600	1 547 878	-325 920
Disposition av föregående års resultat:			106 400	-432 320	325 920
Årets resultat					-101 086
Belopp vid årets utgång	47 322 000	71 008 000	665 000	1 115 558	-101 086

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	2,71	2015-09-28	0	9 500 000
SEB	2,83	2016-09-28	9 149 228	9 279 228
SEB	3,05	2017-09-28	9 707 500	9 707 500
SEB	2,76	2017-12-28	9 350 000	9 450 000
SEB	1,49	2018-09-28	8 400 000	0
-Nästa års planerade amortering			-230 000	-524 000
			36 376 728	37 412 728

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen: 920 000 kr

Förfaller senare än fem år efter balansdagen: 35 456 728 kr

2

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen elkostnad	3 834	3 991
Upplupen värmekostnad	41 088	43 476
Upplupen avfallskostnad	0	2 518
Upplupna räntekostnader	5 212	31 811
Upplupen kostnad, julgran	0	5 999
Beräknad GA-kostnad	0	17 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 363	10 870
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	303 204	287 095
	429 701	467 760

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Järfälla den 17/5 2016



Hans Krantz
Ordförande



Mats Johansson



Lena Blomqvist



Åsa Larsson



Mikael Blom

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 juni 2016



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandtorget,
org.nr 769616-2366**

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandtorget för räkenskapsåret 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 revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandtorget för räkenskapsåret 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.

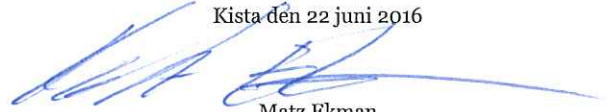
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 22 juni 2016



Matz Ekman
Auktoriserad revisor