

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VILLA RO

Org. nr. 769601-0516

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1995-10-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 1997-10-27 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Atlas 1, Lidingö kommun.
Adress: Bergsvägen 2, 181 31 Lidingö

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2015

Ordinarie:

Magnus Key	Ordförande
Mats Johansson	Ledamot
Thomas Kleiner	Ledamot

Suppleanter:

Ulf Nordblad

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2015

Ordinarie:

Magnus Key	Ordförande
Mats Johansson	Ledamot
Thomas Kleiner	Ledamot

Suppleanter:

Per Båtelson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Lars Ihse

Ordinarie föreningsstämman hölls den 11 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 4 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Brf Villa Ro
769601-0516

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Atlas 1, Lidingö kommun.

Byggnadsår: 1915

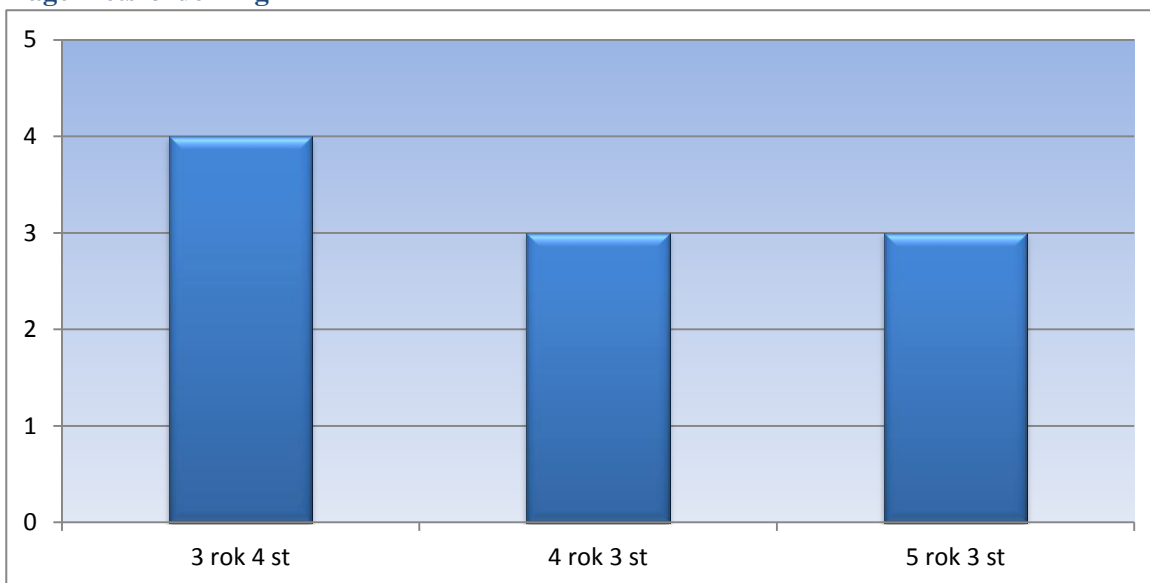
Värdeår: 1996

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	27 200 000	27 200 000
Varav byggnader:	17 600 000	17 600 000
Varav mark:	9 600 000	9 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Föreningens fastighet innefattar 10 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 1 592 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Städning	Torsviks städ
Hissavtal	Plåtlådan
El	Fortum
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre än budgeterat resultat och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

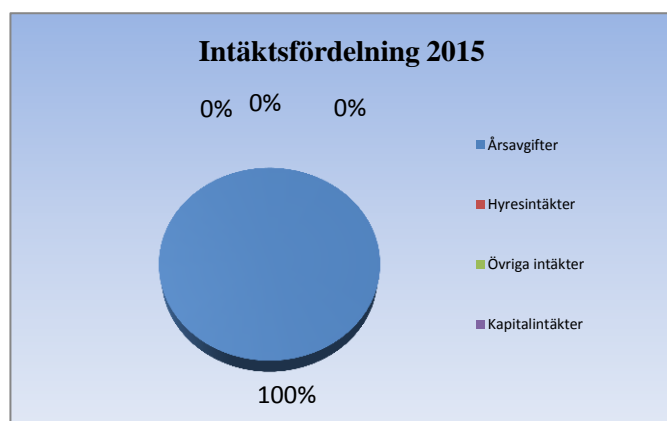
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

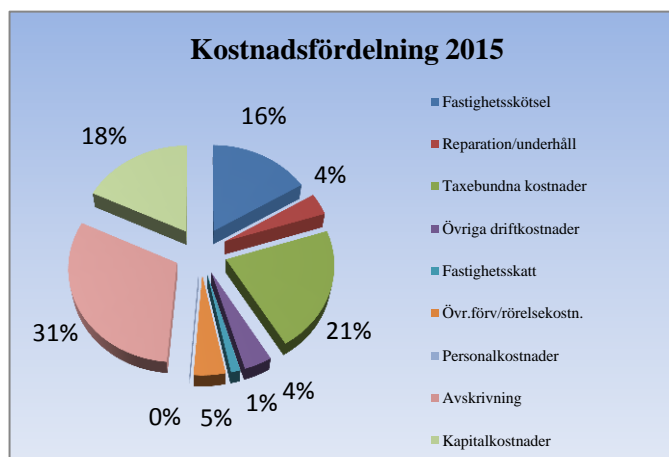
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	890 520	890 520
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-447 984	-540 296
Kapitalkostnader	-165 201	-183 969
Slitagekostnader	-40 000	-40 000
	237 335	126 255



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	891
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	0
Kapitalintäkter	0
Summa	891

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	150
Reparation/underhåll	35
Taxebundna kostnader	198
Övriga driftkostnader	37
Fastighetsskatt	12
Övr.förv/rörelsekostn.	41
Personalkostnader	0
Avskrivning	285
Kapitalkostnader	165
Summa	924



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har asfaltsisoleringen på balkonger underhållits.

I hissen vid trapphus B har besiktningsanmärkning åtgärdats

Medlemsinformation

Under året har 1 (f.å 1) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 15 (f.å 15). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	891	891	891	891	891
Resultat efter fin. poster, tkr	-34	-119	14	29	19
Balansomslutning, tkr	29 275	29 289	29 441	29 488	29 396
Soliditet, %	80%	80%	80%	80%	80%
Kassalikviditet, %	425%	251%	143%	109%	181%
Snittränta, %	2,84%	3,17%	3,49%	3,71%	3,11%
Årsavgift, kr/kvm boyta	559	559	559	559	559
Lån, kr/kvm boyta	3 650	3 650	3 650	3 650	3 525
Ränta, kr/kvm boyta	104	116	127	133	110
Olja, kr/kvm	0	0	0	60	94
El, kr/kvm	106	110	138	106	84
Vatten, kr/kvm	10	11	11	11	17

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	52 527
årets förlust	-33 558
	<hr/>
	18 969
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	40 000
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-25 400
i ny räkning överföres	4 369
	<hr/>
	18 969

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	890 520	890 520
Summa rörelseintäkter mm		890 520	890 520
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-431 887	-503 100
Övriga externa kostnader	3	-41 497	-37 195
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-285 493	-285 493
Summa rörelsekostnader		-758 877	-825 789
Rörelseresultat		131 643	64 731
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 201	-183 969
Resultat efter finansiella poster		-33 558	-119 238
Årets resultat		-33 558	-119 238

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	28 731 897	29 017 390
		28 731 897	29 017 390
Övriga långfristiga fordringar			
Insatser SBC		1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		28 733 397	29 018 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		576	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	3 760	3 760
		4 336	3 760
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	537 313	266 240
		537 313	266 240
Summa omsättningstillgångar		541 649	270 000
SUMMA TILLGÅNGAR		29 275 046	29 288 890

BALANSRÄKNINGAR Not **2015-12-31** **2014-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser 22 960 000 22 960 000

Fond för yttre underhåll 357 528 317 528

Summa bundet eget kapital 23 317 528 23 277 528

Fritt eget kapital

Balanserat resultat 52 527 211 764

Årets resultat -33 558 -119 238

Summa fritt eget kapital 18 969 92 526

Summa eget kapital

23 336 497 23 370 055

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 8 5 811 250 5 811 250

Summa långfristiga skulder 5 811 250 5 811 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 31 612 11 078

Skatteskulder 24 549 24 191

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 9 71 138 72 316

Summa kortfristiga skulder 127 299 107 585

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

29 275 046 29 288 890

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 5 600 000 5 600 000

Härav i eget försvar 400 000 400 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%
Inventarier	20%	20%
Markanläggningar	2,5%	2,5%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. utnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	890 520	890 520
		890 520	890 520
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetskötsel</i>		
	Städ	30 280	29 930
	Hisservice	9 467	5 783
	Markskötsel	86 685	115 942
	Snöröjning/Halkbekämpning	23 687	35 650
	Förbrukningsmaterial	0	1 451
		150 119	188 756
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	0	13 932
	Reparation installationer	9 728	9 032
		9 728	22 964
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll huskropp utv.	25 400	0
		25 400	0
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	168 853	175 077
	Vatten	15 441	17 180
	Sophämtning	13 295	13 295
		197 589	205 552
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	36 621	33 658
	Självrisk	0	40 000
		36 621	73 658
	<i>Fastighetsskatt</i>		
	Fastighetsskatt bostäder	12 430	12 170
		12 430	12 170
	Totalt driftkostnader	431 887	503 100

Brf Villa Ro
769601-0516

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	350	0
	Telekommunikation	5 173	5 249
	Arvode ekonomisk förvaltning	11 682	15 438
	Medlemsavgift organisationer	3 760	3 760
	Övriga externa tjänster	12 908	9 027
	Övriga omkostnader	7 624	3 721
		41 497	37 195
Not 4	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	28 089 493	28 025 314
	Årets anskaffningsvärde	0	64 179
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 089 493	28 089 493
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 412 234	-1 131 339
	Årets avskrivningar	-280 895	-280 895
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 693 129	-1 412 234
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	175 898	175 898
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 898	175 898
	Ack. avskrivningar markanläggningar		
	Ingående avskrivningar	-134 767	-130 169
	Årets avskrivningar	-4 598	-4 598
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 365	-134 767
	Mark		
	Ingående markvärde	2 299 000	2 299 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 299 000	2 299 000
	Utgående planenligt restvärde	28 731 897	29 017 390
	Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
		27 200 000	27 200 000
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Bostadsrätterna	3 760	3 760
		3 760	3 760

Brf Villa Ro
769601-0516

Not 6	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-33 558	-119 238
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	285 493	285 493
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 935	166 255
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-576	-3 760
	Förändring av kortfristiga skulder	19 714	-33 103
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	271 073	129 392
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-64 179
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-64 179
	Årets kassaflöde	271 073	65 213
	Likvida medel vid årets början	266 240	201 026
	Likvida medel vid årets slut	537 313	266 240

Not 7 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	22 960 000	0	22 960 000
Fond för yttre underhåll	317 528	40 000 *	357 528
Balanserat resultat	211 764	-159 238	52 527
Resultat föregående år	-119 238	119 238	0
Årets resultat	0	-33 558	-33 558
		40 000	40 000

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2015	2014
	Bank		
	SEB Bolån	2,96%	2019-03-28
			3 536 250
	SEB Bolån	3,22%	2018-02-28
			975 000
	SEB Bolån	3,22%	2018-02-28
			600 000
	SEB Bolån	0,97%	2016-03-28
			200 000
	SEB Bolån	1,79%	2019-12-28
			500 000
			5 811 250
			5 811 250

Brf Villa Ro
769601-0516

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
	Förskott avgifter & hyror	42 454	28 996
	Räntekostnader	6 289	6 289
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	18 138
	El	22 395	18 893
		71 138	72 316

Lidingö den 2016

Magnus Key
Ordförande

Mats Johansson
Ledamot

Thomas Kleiner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lars Ihse