

Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2015-01-01—2015-12-31



Innehållsförteckning

1	Förvaltningsberättelse.....	3
	Verksamheten.....	3
	Föreningens ändamål.....	3
	Grundfakta om föreningen	3
	Styrelse, revisorer och valberedning	3
	Arbetsgrupper	4
	Fastigheter	5
	Förvaltning	5
	Besiktning och underhållsplan	5
	Föreningens ekonomi.....	6
	Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	7
	Ekonomi och lån.....	7
	Teknik och bygg.....	7
	Trädgård och miljö	8
	IT & TV och information.....	8
	Säkerhet och trygghet.....	8
	Arrangemang.....	8
	Medlemsinformation.....	10
	Flerårsöversikt	10
	Nyckeltal.....	10
	Föreningens lån.....	11
	Ekonomisk strategi.....	12
	Avskrivningar och avsättningar	12
	Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond	13
	Resultatdisposition.....	13
2	Resultaträkning	14
3	Balansräkning	15
4	Tilläggsupplysningar	17
5	Revisionsberättelse	25
6	Ordlista	27

Årsredovisning 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015.

1 Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-09 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Björn Gardarsson	Vice ordförande
Johanna König	Sekreterare
Gunilla Edgren-Nyboom	Ledamot
Karin Lundberg	Ledamot
Christian Thunborg	Ledamot
Negusse Berhe	Suppleant
Maria Dahlbeck	Suppleant

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma (2015-05-21) och tio styrelsesammanträden hållits.

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Gunilla Edgren-Nyboom
Studieansvarig	Johanna König

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Björn Gardarsson, Johanna König, Gunilla Edgren-Nybom och Negusse Berhe.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Elisabeth Sandström	Ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Ragnar Santesson	Revisorssuppleant, Winthers Revisionsbyrå

Valberedning har utgjorts av:

Claes Jernaes	Sammanställande
Marika Ljungdahl	
Anna-Lena Agaton	

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren, Magnus Backlund och Fredrik Angelin.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Arne Gustafson, Johanna König och Negusse Berhe.
Trädgård och miljö	<u>Karin Lundberg</u> , Emma Anstey, Maria Dahlbeck, Elisabeth Johansson, Christina Jonasson, Cecilia Mora, André Smolentzov, Karin Thorneman, Margareta Tokics och Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Christian Thunborg</u> , Jörg Ramb, Lars-Åke Hansson, Karin Lundberg, Rickard Linnander och Björn Söderström.
Säkerhet och trygghet	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Gunilla Edgren-Nybom, Lotta Berglund, Anita Klintberg, Jörg Ramb och Lena Nitz.
Arrangemang	<u>Gunilla Edgren-Nybom</u> , Elisabeth Johansson, Anita Klintberg, Marika Ljungdahl, Hans Sandström, Roland Dahlin och Per Olov Prim.

R

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus, samt 92 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

23 st	2 rum och kök	62,5-69,5	kvm
43 st	3 rum och kök	70,5-90,5	kvm
25 st	4 rum och kök	100,0-140,0	kvm
6 st	5 rum och kök	113,0-162,5	kvm

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Maria Kroon är lägenhetsvärd.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Moderna Försäkringar SAK AB gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
2015	94 000 000	65 000 000	159 000 000

Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under året biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Activa Service AB.

Besiktning och underhållsplan

Stadgeenlig besiktning av föreningens egendom företogs den 5 augusti 2015. Fastigheterna är i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen. Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 16 februari 2016 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2016 – 2031. Totalt ingår det åtgärder för 9,3 mnkr vilket i genomsnitt blir 583 tkr per under de 16 år som planen omfattar.

Föreningens ekonomi

Kassaflöde

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 709 919	1 596 126
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 906 782	7 051 067
Finansiella intäkter	44 101	41 270
Minskning långa fordringar	37 611	55 611
Ökning kortfristiga skulder	0	55 885
	6 988 494	7 203 832
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 945 364	3 157 706
Finansiella kostnader	783 498	1 202 124
Ökning av långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	18 532	49 209
Minskning av långfristiga skulder	1 855 000	2 681 000
Minskning av kortfristiga skulder	141 948	0
	6 744 342	7 090 039
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 954 072	1 709 019
ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL	244 152	113 793

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen organiserar sin verksamhet i olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.

Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade styrelsen en årsredovisning och i oktober tog styrelsen fram en budget för nästkommande år och en långtidsbudget för de därpå fem följande åren.
- Årsavgiften har varit oförändrad mellan 2004 och 2014. Den 1 januari 2015 sänktes emellertid årsavgiften med ca tre procent. Avgiften uppgick därmed under året i genomsnitt till 700 kr per kvm och år. Skälen är föreningens stabila ekonomiska situation, de fortsatt låga räntorna och en långtidsbudget 2017-2021 som visar på en väldigt god prognos framöver för föreningen. De nya årsavgifterna är helt och hållet baserade på andelstalen i föreningen. Den 1 januari 2016 sänktes årsavgiften med ytterligare fem procent och uppgår därmed till 665 kr per kvm och år.
- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 1 314 021 kr.
- Föreningens lån uppgår den 2015-12-31 till 39 035 000 kr, vilket motsvarar 4 160 kr/kvm. Under 2015 har lånen amorterats med 1 855 000 kr, varav 947 000 kr utgör amorteringar utöver den planerade amorteringen på 908 000 kr.
- I december 2014 bereddes underlag för omsättningen av ett lån på 9 200 000 kr. Den 9 januari 2015 omsattes lånet till en ränta på 1,65% och fem års bindningstid.

Teknik och bygg

- Stamspolning av samtliga lägenheter ägde rum enligt underhållsplan (vart 5:e år).
- Problem med avloppslukt i ett antal lägenheter avhjälpes, bl a med byte av rör och med högstrycksspolning.
- Plank och motorvärmarruttag byttes på samtliga parkeringsplatser. Med de nya uttagen kan man ställa in avgångstid över internet, vid sin dator eller mobil, samt även vid elstolpen. Den nya tekniken ger också möjlighet att mäta elförbrukning så att var och en kan betalar för sin förbrukning. Hybrid- och elbilar kan med de nya eluttagen ladda obegränsat (max 10 A) och är inte låsta av maximalt tre timmar som tidigare.
- Armaturer har bytts ut till LED-teknik i energibesparande syfte. I nödutrymnings-trapporna och i trapphusen i BA 49 och 175 monterades rörelsekänsliga plafond-armaturer. Entrélamporna i radhuslägenheterna byts succesivt ut till LED-lampor. I tvättstugorna och i soprummen byggdes armaturerna om så att LED används istället för lysrör.
- Tapetsering och måleriarbeten genomfördes i vardagsrummet och sovrum i föreningslägenheten.

A

Trädgård och miljö

- Förändringen av Seniorparken har slutförts med anläggning av en rabatt som kompletterar plantering av ett par träd och tidigare utökad gräsmatta.
- Rabatterna längs väggen vid entrén till BA 175 har färdigställts och kompletterats med ett par krukor.
- Ett stort antal medlemmar deltog i de båda föreningsdagarna. Bland annat genomfördes ett omfattande dressning av gräsmattorna, en mindre plattläggning i Seniorparken, ogräsrensning, kompletterande planteringar av växter och vårlökar, uppsnygning av lekplatser, lövkrattning och många andra viktiga arbetsmoment.

IT & TV och information

- Den klart största förändringen på IT-sidan var utbytet av routrar i radhuslägenheterna.
- Styrelsens och arbetsgruppernas gemensamma filarea har bytts från Wuala till Google docs, eftersom tjänsten Wuala inte längre finns tillgänglig.
- Föreningslägenheten har fått en ny TV i samband med övrig renovering av denna.
- Webbplatsen har uppgraderats och uppdaterats
- Tre nya orienteringsskyltar har satts upp inom föreningens område.
- Infobladet har återupptagits där en mall skapats för detta.
- Den årliga boendehandboken delades ut till alla medlemmar i juni.

Säkerhet och trygghet

- Det årliga systematiska brandskyddsarbetet har genomförts i samarbete med brand-säkerhetsföretaget Cupola.
- Föreningen har installerat fönsterlås på vissa gemensamma fönster och märkt upp alla föreningens värdefulla saker och maskiner med en särskild DNA-märkning.
- Alla medlemmar har erbjudits att förstärka skyddet mot inbrott genom att utan kostnad få material för DNA-märkning.
- Grannsamverkansgruppen har haft kontinuerlig kontakt med närpolisen i Solna.
- Alla föreningens lekplatser har besiktigats och säkerhetsåtgärder vidtagits.
- Under hösten upptäcktes mal i ett källarutrymme. Efter sanering bedöms det nu åter vara malfritt.

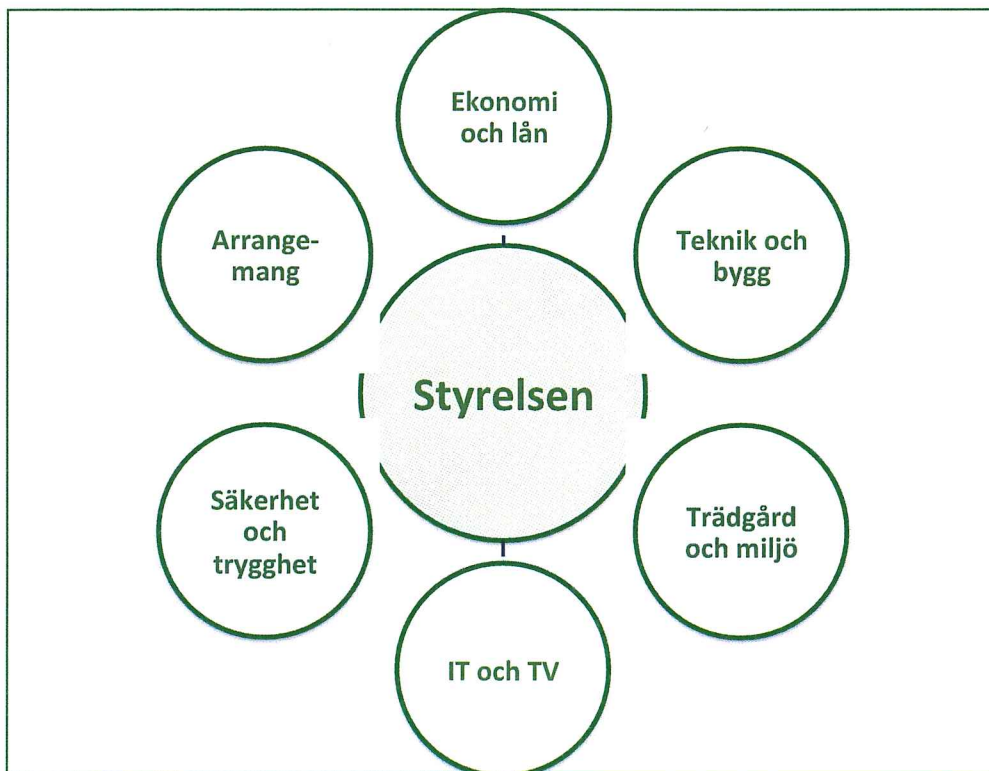
Arrangemang

- Julgransplundringen ägde rum den 7 februari då ljusslingorna på fontänen togs bort.
- Lördagen den 9 maj var det dags för årets traditionsenliga föreningsdag. Temat för året var Grannsamverkan och säkerhet. Föreningen hade besök av vår närpolis Kerstin Malm. I föreningsdagen ingår också att medlemmarna städar, planterar växter mm. Dagen

M

avslutades med att föreningen bjöd medlemmarna på en härlig vårbuffé. Tur med vädret hade vi också.

- Föreningsstämman hölls den 21 maj med sedvanlig eftersits då föreningen bjöd på smørrebrød.
- Städdag och oktoberfest hölls lördagen den 10 oktober. Lite gråmulet väder men trots det deltog drygt 100 personer. Dagen avslutades med oktoberfest i det uppsatta tältet som kom väl till pass. Som vanligt hög stämning. Vi blir fler och fler för varje år som deltar i dessa föreningsdagar. Kul och ett utmärkt tillfälle att få träffa sina grannar.
- Vinylafton i föreningslägenheten den 26 november. Det spelades vinylskivor med Roy Orbison, Elvis m fl. God öl och vin till självkostnadspris. Tvättstugan hade förvandlats till ett ställe för pilkastning.
- 1:a advent sattes ljusslingorna på fontänen i Fontänparken upp.
- Under året har föreningslägenheten rustats upp ytterligare, bland annat har utemöbler köpts in och rum har tapetserats och målats. Ytterligare upprustning kommer att ske under 2016. För endast 350 kr/dygn inklusive parkeringsplats kan alla medlemmar hyra lägenheten till sina gäster.



Medlemsinformation

Under året har sex av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 149 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2012	2013	2014	2015
Årsavgift	725	725	725	700
Lån	4 773	4 644	4 358	4 160
Elkostnad	25	25	22	21
Värmekostnad	84	78	74	73
Vattenkostnad	16	17	17	15
Avskrivning och avsättning	127	148	148	156
Soliditet (%)	59	60	62	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	959	460	1 825	1 314
Nettoomsättning (tkr)	7 068	7 067	7 051	6 890

Fjärrvärmeförbrukning under perioden 2002 – 2015 visas i nedanstående diagram. Under 2015 var energiförbrukningen 770 MWh (fjärrvärme), dvs 82 kWh/kvm.

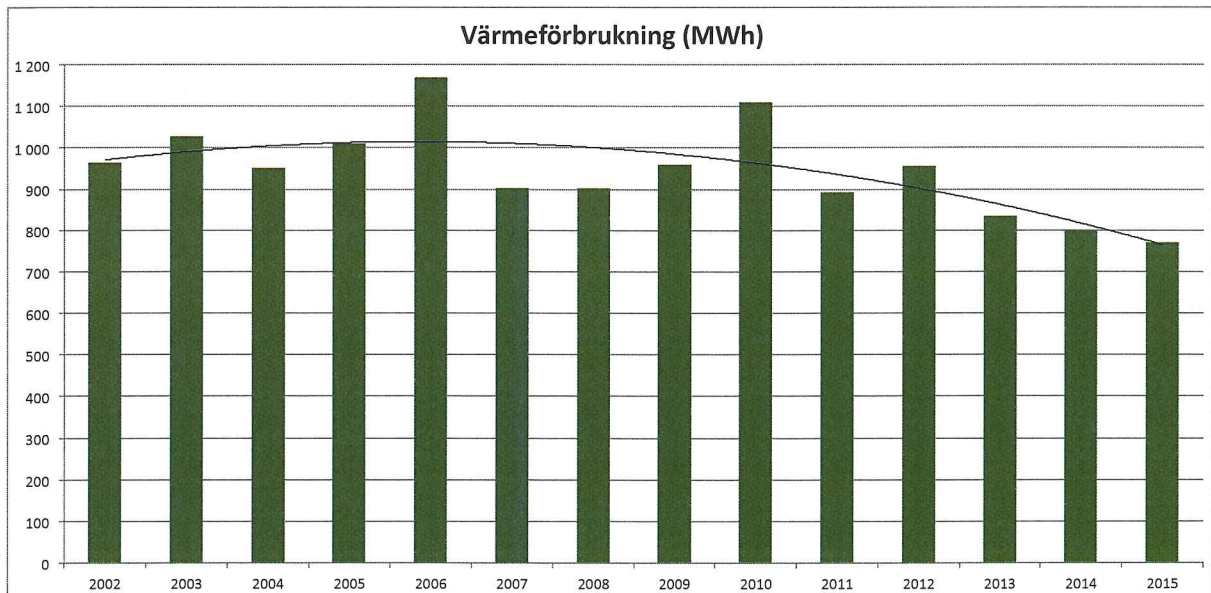


Diagram utvisande sammanlagt energiförbrukning av fjärrvärme under perioden 2002- 2014. Enhet: MWh.

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2015-01-01	Utg. skuld 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	1,65%	9 200 000	9 200 000	2019-12-13
B) Swedbank	3,12%	9 000 000	9 000 000	2017-08-25
C) Swedbank	0,66%	4 700 000	4 200 000	3 mån rörlig
D) Swedbank	0,71%	10 300 000	10 000 000	3 mån rörlig
E) Swedbank	3,39%	5 500 000	5 500 000	2016-06-27
F) Swedbank	<u>0,61%</u>	<u>2 190 000</u>	<u>1 135 000</u>	3 mån rörlig
	1,86%	40 890 000	39 035 000	
Varav kortfristig del av långfristig skuld			908 000	
Varav redovisad som långfristig skuld			38 127 000	
Årets amortering			1 855 000	

Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2058. Lån med rörlig ränta (3 mån) uppgår till 39% av den totala lånesumman.

Säkerhet

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 85 267 000 kr.¹

R

¹ Datapantbrev om sammanlagt 35.325.000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

Ekonomisk strategi

Styrelsen har under året vidhållit en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten skall vara balanserad, d v s över tiden skall utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 % av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörligt och minst 1/3 fast med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Målet är att föreningen ska vara skuldfri.

Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi §2 bör summan av avskrivning och avsättningen till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1% av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år. Avsättningen har varit 280 tkr per år fram till 2013 då den höjdes till 477 tkr.

Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr/år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är därmed helt avskrivna år 2131, dvs om 116 år.

Från 2013 uppgår taxeringsvärdet till 159 mnkr och enligt stadgarna bör avsättningen vara lägst 0,3% av detta värde vilket innebär 477 tkr. För att bättre överensstämma med fastställd underhållsplan bör avsättningen vara 0,35% av taxeringsvärdet vilket innebär 557 tkr/år eller 59 kr/kvm och år.

	tkr	Procent av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	0,76%
Avsättning	557	0,47%
Summa	1 465	1,23%

Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond

Från och med bokslutet för 2004 redovisas föreningens underhållsfond under bundet eget kapital. Verkställda underhållsåtgärder belastar årets resultat. Avsättning till och ianspråktagande av underhållsfond redovisas direkt över fritt eget kapital. Redovisningen försvårar resultatjämförelsen mellan åren då underhållsåtgärder normalt visar stora variationer mellan enskilda år.

Styrelsen har därför bibehållit principen att endast inräkna avsättning till underhållsfonden i de totala kostnaderna som skall täckas av föreningens intäkter. Syftet bakom principen är att eftersträva en jämn debitering för underhållsåtgärder. Nedan redovisas ett justerat resultat i enlighet med den gamla principen där endast avsättning till underhållsfond ingår som kostnad i resultaträkningen.

	2015-12-31	2014-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	1 314 021	1 824 506
Ianspråktaget ur underhållsfond	929 516	135 938
Avsättning till underhållsfond	-557 000	-477 000
Justerat resultat enligt gammal princip	1 686 537	1 483 444

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2015	2014
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2014-12-31	14 810 713	13 327 269
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-557 000	-477 000
Av underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	929 516	135 938
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2015-12-31	15 183 229	12 986 207
Årets över/underskott	1 314 021	1 824 506
Summa överskott	16 497 250	14 810 713

Styrelsen föreslår att överskottet, 16 497 250 kronor, balanseras i ny räkning.

M

2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	6 890 461	7 051 067
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>16 321</u>	<u>0</u>
		6 906 782	7 051 067
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 512 329	-2 727 087
Övriga externa kostnader	Not 4	-293 748	-312 152
Personalkostnader	Not 5	-139 287	-118 468
Avskrivningar	Not 6	<u>-908 000</u>	<u>-908 000</u>
		-4 853 364	-4 065 707
RÖRELSERESULTAT		2 053 418	2 985 360
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		44 101	41 270
Räntekostnader		<u>-783 498</u>	<u>-1 202 124</u>
		-739 397	-1 160 854
ÅRETS RESULTAT		1 314 021	1 824 506

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen	Not 7	0	138 385
		<u>0</u>	<u>138 385</u>
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	107 422 456	108 330 456
		<u>107 422 456</u>	<u>108 330 456</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	0
Anslutningslån fjärrvärme		188 046	225 657
		<u>326 431</u>	<u>225 657</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 748 887	108 694 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 9	969 630	1 202 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	100 075	100 128
		<u>1 069 708</u>	<u>1 303 111</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	17 163	17 163
		<u>17 163</u>	<u>17 163</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 016 129	520 041
		<u>1 016 129</u>	<u>520 041</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 103 000	1 840 315
SUMMA TILLGÅNGAR		109 851 887	110 534 813

EGET KAPITAL OCH SKULDER**2015-12-31****2014-12-31****EGET KAPITAL**

Not 12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

16 782 301

16 782 301

Kapitaltillskott

33 719 640

33 719 640

Fond för yttre underhåll

Not 13

2 838 421

3 210 937

53 340 362**53 712 878****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst

15 183 229

12 986 207

Årets resultat

1 314 021

1 824 506

16 497 250**14 810 713****SUMMA EGET KAPITAL****69 837 612****68 523 591****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

38 127 000

39 982 000

38 127 000**39 982 000****KORTFRISTIGA SKULDER**

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 14

908 000

908 000

Leverantörsskulder

225 569

161 700

Övriga kortfristiga skulder

8 794

57 063

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

744 912

902 459

1 887 275**2 029 222****SUMMA SKULDER****40 014 275****42 011 222****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****109 851 887****110 534 813****Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar

120 592 000

120 592 000

Varav i eget förvar

35 325 000

35 325 000

Ansvarsförbindelser**Inga****Inga**

4 Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregel gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	131 år	131 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2015	2014
NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter inkl värme	6 565 876	6 750 252
Hyror p-platser inkl elavgifter	255 030	254 315
Föreningslägenhet uthyrning	69 500	46 500
Öresutjämning	55	0
	6 890 461	7 051 067

Not 2	2015	2014
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övriga intäkter	16 321	0
	16 321	0

Not 3	2015	2014
-------	------	------

DRIFTSKOSTNADER**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad	107 345	106 224
Fastighetsskötsel enligt beställning	28 624	39 722
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	247 575	221 925
Fastighetsskötsel trädgård beställning	119 498	132 126
Snöröjning och sandning	99 231	70 000
Städning entreprenad	37 588	39 747
Hissbesiktning	4 237	2 539
Lekplatsbesiktning	4 375	0
Trädgård (växter och matjord)	2 447	2 914
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanläggning)	53 616	28 032
Förbrukningsmateriel (led-lampor, färg etc)	53 751	3 424
Gemensamma utrymmen (skyltar, stölskyddsmärkning)	90 710	668
Systematiskt brandskyddsarbete	397	62 369
Gräsklippare	3 628	0
	853 021	709 690

Reparationer

Tvättstuga	13 324	11 511
Installation av armaturer i trapphus	3 608	0
Säkerhetsdörr och reparation av karm	0	22 062
Lås	11 402	26 752
VVS (högtrycksspolning)	111 070	19 085
Värmeanläggning/undercentral	2 625	11 000
Ventilation	1 150	1 938
Elinstallationer (lysrör till led, motorvärmaruttag)	8 550	0
Hiss	7 472	0
Huskropp utvändigt (skadedjur)	0	3 769
Tak	0	1 900
Mark/gård/utemiljö	26 436	68 856
Markanläggning (motorvärmaruttag)	0	5 739
Vattenskada källaren resp lägenhet	0	19 303
	185 637	191 915

2015

2014

Periodiskt underhåll

Föreningslägenheten, målningsarbete	34 425	0
Tvättstuga, tvättmaskin, torktumlare, mangel	0	21 813
VVS stamspolning	93 731	0
Nya brädor på elinstallationer vid p-platser	69 875	0
Routerbyte	163 285	0
Huskropp utvändigt, målning av dörrar och förråd	0	57 125
Fönsterbleck målningsarbete	0	57 000
Ny elinstallation vid p-platser	568 200	0
	929 516	135 938

Taxebundna kostnader

Ei	200 823	210 808
Värme	682 093	694 590
Vatten	140 976	156 115
Sophämtning	53 780	46 499
Grovsopor och övriga sopor	76 950	197 919
	1 154 622	1 305 931

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	100 717	97 780
Kabel-TV	70 008	70 008
Bredband	98 237	97 776
	268 962	265 564

Fastighetsskatt/kommunal avgift	120 571	118 049
--	----------------	----------------

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 512 329	2 727 087
-------------------------------	------------------	------------------

Not 4	2015	2014
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	2 400	1 469
Webbhotell, tele- och datakommunikation	6 539	13 314
Revisionsarvode extern revisor	23 600	23 125
Föreningskostnader	25 139	30 728
Styrelseomkostnader	13 001	11 952
Studieverksamhet	0	1 172
Föreningsverksamhet och hyra av tält	11 814	26 029
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	138 254	129 743
Inkassering avgift/hyra	0	600
Administration, tryckning och porto	14 200	15 499
Korttidsinventarier till föreningslägenheten	4 334	9 616
Konsultarvode för ekonomi- och teknikstöd	46 977	33 925
Avgift till organisationer (SBC)	7 490	14 980
	293 748	312 152

Not 5	2015	2014
PERSONALKOSTNADER		

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en deltidsanställd (lägenhetsvärd)

Följande ersättningar har utgått:

Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	102 187	84 272
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	27 500	24 596
	139 287	118 468

Not 6	2015	2014
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	908 000	908 000
	908 000	908 000

Not 7	2015-12-31	2014-12-31
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Föreningens lägenhet	0	138 385
	<u>0</u>	<u>138 385</u>

Omklassificering till långsiktig fordran har skett under 2015.

Not 8	2015-12-31	2014-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	121 545 537	121 545 537
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>121 545 537</u>	<u>121 545 537</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-13 215 081	-12 307 081
Årets avskrivningar enligt plan	-908 000	-908 000
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-14 123 081</u>	<u>-13 215 081</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	107 422 456	108 330 456
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
	<u>159 000 000</u>	<u>159 000 000</u>
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	159 000 000	159 000 000
	<u>159 000 000</u>	<u>159 000 000</u>

Not 9	2015-12-31	2014-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	24 823	3 179
Skattefordran	6 864	9 386
Klientmedel hos SBC	937 943	1 189 878
	<u>969 630</u>	<u>1 202 443</u>

Not 10	2015-12-31	2014-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Fastighetsförsäkring	33 892	32 932
Kabel-TV	17 502	17 502
Bredband	8 148	8 148
Styrelsearvode	40 533	41 546
	<u>100 075</u>	<u>100 128</u>

Not 11	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
3 600 st SBC (kurs 23 kr)	17 163	81 000	17 163
	<u>17 163</u>	<u>81 000</u>	<u>17 163</u>

Not 12

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll (not 13)	2 838 421	-372 516		3 210 937
Summa bundet eget kapital	<u>53 340 362</u>			<u>53 712 878</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	15 183 229	372 516	1 824 506	12 986 207
Årets resultat	1 314 021	1 314 021	-1 824 506	1 824 506
Summa fritt eget kapital	<u>16 497 250</u>	<u>1 686 537</u>	<u>0</u>	<u>14 810 713</u>
Summa eget kapital	<u>69 837 612</u>	<u>1 314 021</u>	<u>0</u>	<u>68 523 591</u>

Not 13	2015	2014
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	3 210 937	2 869 875
Reservering enligt stadgar	557 000	477 000
lansspråktagande enligt stadgar	-929 516	-135 938
Vid årets slut	2 838 421	3 210 937

Not 14	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
A) SBAB	1,65%	9 200 000	9 200 000	2019-12-13
B) Swedbank Hypotek	3,12%	9 000 000	9 000 000	2017-08-25
C) Swedbank Hypotek	0,66%	4 200 000	4 700 000	2016-03-28
D) Swedbank Hypotek	0,71%	10 000 000	10 300 000	2016-01-28
E) Swedbank Hypotek	3,39%	5 500 000	5 500 000	2016-06-27
F) Swedbank Hypotek	0,61%	1 135 000	2 190 000	2016-02-28
Summa skulder till kreditinstitut	1,86%	39 035 000	40 890 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-908 000	-908 000	
		38 127 000	39 982 000	

Om fem år beräknas skulden
till kreditinstitut uppgå till högst

34 495 000

A

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTB INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	9 290
Städning entreprenad	3 181	3 108
Revisionsarvode	23 600	23 125
Snöröjning	0	70 000
Låneräntor	64 127	97 318
Elkostnader	19 965	24 470
Fjärrvärme	71 919	94 082
Förutbetalda avgifter och hyror	559 807	581 066
Konsultarvode	2 313	0
	744 912	902 459

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Solna den 16 mars 2016



Lars-Åke Hansson



Björn Gardarsson



Johanna König



Gunilla Edgren-Nyblom



Karin Lundberg




Christian Thunborg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11/4 2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Elisabeth Sandström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunnsviken, org.nr 716420-4849

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken 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 god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2015-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 ersättningskyldig 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 disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Elisabeth Sandström
Revisor

6 Ordlista

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter m.m.).

Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela

kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

Långfristiga skulder

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämmans beslut.

Revisionsberättelse

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Styrelse – Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening be-

höver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga.

Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

Värdeminskning fastighet

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske. Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för

fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

