

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENING EDSVIKENS TORG




Org. nr. 769622-5510

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



OMP 

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 2012-05-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-07 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Kassen 1, Sollentuna kommun
Adress: Vallmovägen 2b,
Edsviksvägen 84A-F
Hedvigsdalsvägen 1A-C, 191 43 Sollentuna

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 3 mars 2015

Ordinarie:

Richard Lindström	Ordförande
Nicklas Lifsten	Ledamot
Lennart Jonasson	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 3 mars 2015

Ordinarie:

Ulf Hessner	Ordförande
Mikael Strömsten	Sekreterare
Urban Bucht	Kassör
Jonas Ullman	Ledamot
Mary Petrini	Ledamot

Suppleanter:

Kristina Vera Jr

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

Stefan Bratt Auktoriserad revisor

Valberedning

Ewa Heidvall Sammankallande
Eivor Nyberg

JS
LH MK
ONP Y

Ordinarie föreningsstämman hölls den 3 mars 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kassen 1, Sollentuna kommun

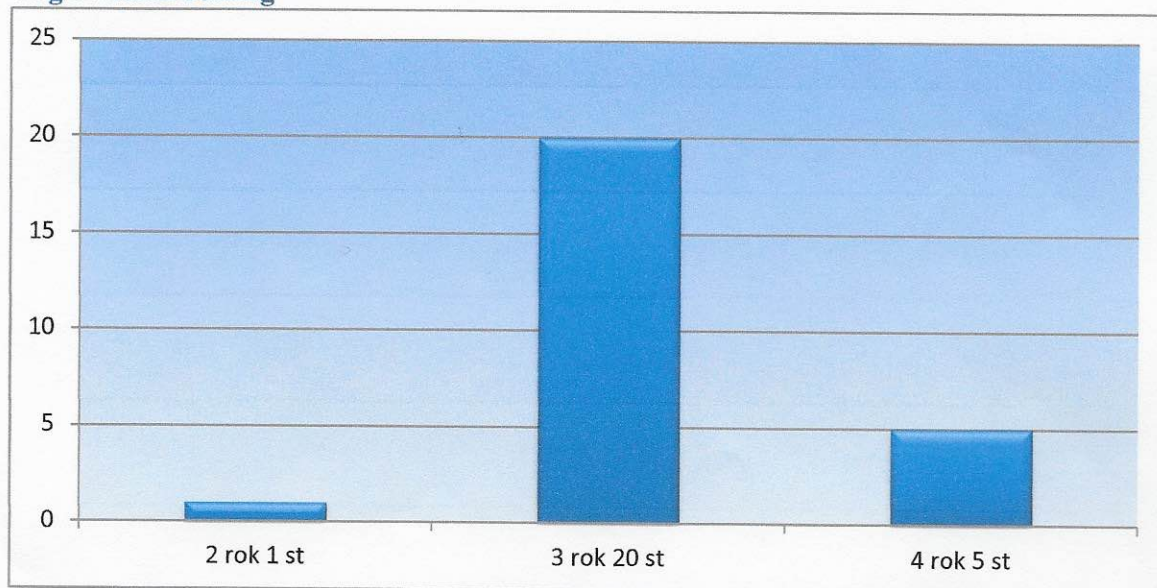
Nybyggnadsår och värdeår är 2014

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	40 644 000	40 644 000
Varav byggnader:	32 598 000	32 598 000
Varav mark:	8 046 000	8 046 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns fem stycken bostadshus innehållande 26 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en gårdsbyggnad. Den totala boytan uppgår till 2 281 kvm.

Lägenhetsfördelning



I fastigheten finns också två lokaler med en total uthyrningsbar yta om 205 kvm. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t.o.m
Café	Ja	81	2017-06-30
Gym	Ja	124	2024-07-31

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 FSS på styrelsens uppdrag.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	FSS
Fastighetsskötsel	FSS
Städning	FSS
Markskötsel	BTH, nytt avtal skall tecknas under 2016
Snöröjning	FSS
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Föreningen har inget centraltavtal om detta
El	Sollentuna Energi
Värme	Egen bergvärmeanläggning, sköts av FSS
Vatten	Sollentuna Energi
Sophämtning	Sollentuna Energi
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har flyttat ett lån från Ålandsbanken till Handelsbanken.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). Reglerna enligt K3 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar ska göra avskrivningar på byggnader enligt funktionsuppdelad avskrivningsplan.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaden motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad. En bostadsrättsförening kan välja att redovisa ett negativt resultat. Det viktigaste är att ta in så mycket avgifter och hyror så att det täcker de utgifter som föreningen har dvs. att ha ett positivt kassaflöde.

Kassaflöde - 1 Januari - 31 December 2015

Likvida medel vid årets början 10 678 026

Inbetalningar

Rörelseintäkter	2 284 470
Finansiella intäkter	2 600
Minskning av kortfristiga fordringar	52 682
Ökning av kortfristiga skulder	0
	13 017 778

Utbetalningar

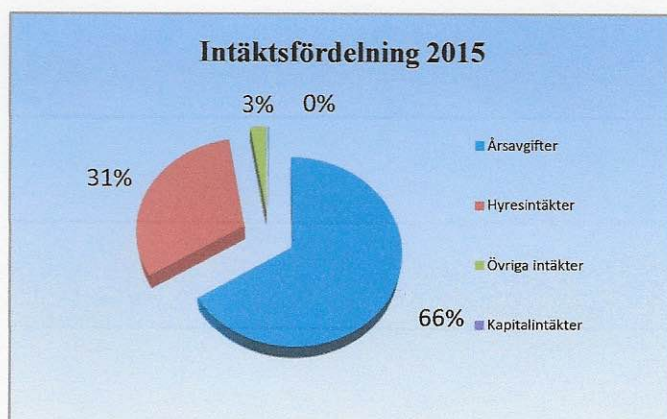
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 721 238
Amorteringar	113 370
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av kortfristiga skulder	10 200 308
	12 034 916

Likvida medel vid årets slut 982 862

Kassaflöde operativ verksamhet 505 144

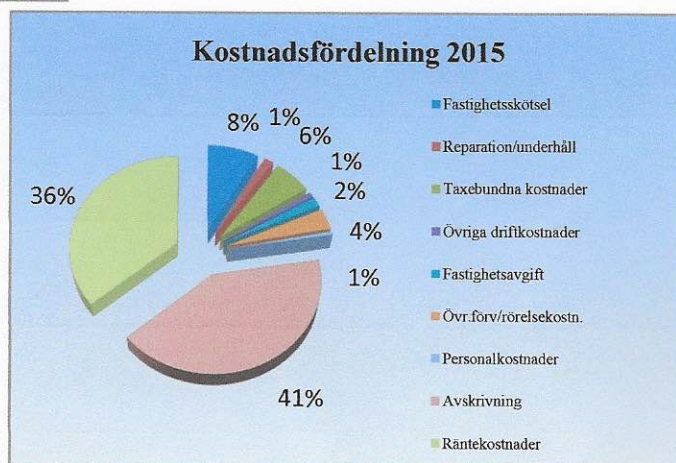
Totalt Kassaflöde* -9 695 164

* Totalt kassaflöde avser hela föreningens kassaflöde inklusive det sista åtagande gemtemot BTH.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 513
Hyresintäkter	713
Övriga intäkter	58
Kapitalintäkter	3
Summa	2 287

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	240
Reparation/underhåll	43
Taxebundna kostnader	178
Övriga driftkostnader	25
Fastighetsavgift	48
Övr.förv/rörelsekostn.	106
Personalkostnader	17
Avskrivning	1 214
Räntekostnader	1 064
Summa	2 935



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Medlemmarna tog över från interimstyrelsen i samband med årsmötet och då utsågs en styrelse med enbart medlemmar i föreningen.

Medlemsinformation

Under året har tre bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 37. 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).

VR
HR
AKD
48

Flerårsöversikt

<u>Nyckeltal</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2 227
Resultat efter fin. poster, tkr	-648
Balansomslutning, tkr	144 531
Soliditet, %	71%
Kassalikviditet, %	147%
Snittränta, %	2,60%
Årsavgift, kr/kvm boyta	663
Lån, kr/kvm boyta	17 847
Ränta, kr/kvm boyta	465
El, kr/kvm	49
Vatten, kr/kvm	16

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-606 839
årets förlust	-647 846
	<hr/>
	-1 254 686
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-1 254 686
	<hr/>
	-1 254 686

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	2 226 536	1 125 124
Övriga rörelseintäkter	2	57 934	118 521
Summa rörelseintäkter mm		2 284 470	1 243 645
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-534 913	-294 268
Övriga externa kostnader	4	-105 623	-48 379
Personalkostnader	5	-17 085	0
Avskrivningar		-1 213 678	-606 839
Summa rörelsekostnader		-1 871 299	-949 486
Rörelseresultat		413 171	294 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 600	-10 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 063 617	-782 118
Resultat efter finansiella poster		-647 846	-498 372
Årets resultat		-647 846	-498 372

UB
OK
2/8

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	143 531 563	144 745 241
		143 531 563	144 745 241
Summa anläggningstillgångar		143 531 563	144 745 241
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		488	27 500
Övriga fordringar		0	41 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15 891	0
		16 379	69 061
Kassa och bank			
Kassa och bank		982 862	10 678 026
		982 862	10 678 026
Summa omsättningstillgångar		999 240	10 747 087
SUMMA TILLGÅNGAR		144 530 803	155 492 328

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 500 000	104 500 000
Upplåtelseavgifter		82 080	82 080
Summa bundet eget kapital		104 582 080	104 582 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-606 839	-108 467
Årets resultat		-647 846	-498 372
Summa fritt eget kapital		-1 254 686	-606 839
Summa eget kapital		103 327 394	103 975 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	40 523 205	40 636 575
Summa långfristiga skulder		40 523 205	40 636 575
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		186 740	186 740
Leverantörsskulder		32 480	1 707 348
Skatteskulder		241 092	208 430
Övriga kortfristiga skulder		0	8 234 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	219 892	543 283
Summa kortfristiga skulder		680 204	10 880 513
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		144 530 803	155 492 328

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 40 870 000 40 870 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UP", "AB", "OK", and "4/6".

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad och komponentavskrivning tillämpas på byggnaden sedan 1 juli 2014 då slutbesiktning skett.

Avskrivningar	2015	2014
Stomme	0,67%	0,67%
Tak	2,50%	2,50%
Fasad	3,33%	3,33%
Inre ytskick	3,33%	3,33%
Installationer	2,50%	2,50%
Restpost	2,50%	2,50%

Notera att för 2014 har endast avskrivningar skett med hälften, dvs för 6 månader.

Då föreningens medlemmar tog över driften efter avräkning under 2014 går det ej att jämföra 2014:års siffror med föreningens första hela räkenskapsår 2015.

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.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter och hyror.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 513 236	853 160
	Hysesintäkter lokaler	479 600	132 858
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	233 700	139 106
		2 226 536	1 125 124
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	23 035	9 485
	Förbrukningsavgifter	23 500	8 878
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 896	0
	Övriga intäkter	503	100 158
		57 934	118 521
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	160 647	8 116
	Städ	4 997	0
	Hisservice	13 352	0
	Markskötsel	14 082	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	39 665	0
	Förbrukningsmaterial	7 662	0
		240 405	8 116
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	14 459	0
	Reparation hiss	4 094	0
	Reparation installationer	24 327	0
		42 880	0
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	120 837	32 516
	Vatten	39 555	12 587
	Sophämtning	17 817	7 831
		178 209	52 934
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	24 979	30 290
	Övriga driftkostnader	0	30 898
		24 979	61 188
	Totalt driftkostnader	534 913	294 268

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	10 437	0
Revisionsarvode	14 320	0
Arvode ekonomisk förvaltning	24 196	43 698
Övriga externa tjänster	32 193	230
Övriga omkostnader	24 477	4 451
	105 623	48 379

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>Stefan Bratt</i>		
Revisionsuppdrag	14 320	0
	14 320	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvodet till styrelsen	13 000	0
Arbetsgivaravgifter	4 085	0
	17 085	0
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	112 426 645	0
Årets anskaffningsvärde	0	112 426 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 426 645	112 426 645
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-606 839	0
Årets avskrivningar	-1 213 678	-606 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 820 517	-606 839
Mark		
Ingående markvärde	32 925 435	0
Markförvärv	0	32 925 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 925 435	32 925 435
Utgående planenligt restvärde	143 531 563	144 745 241

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Försäkring	7 626	0
	Förvaltningsarvode	8 265	0
		15 891	0

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	104 500 000	0	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	0	82 080
Balanserat resultat	-108 467	-498 372	-606 839
Resultat föregående år	-498 372	498 372	0
Årets resultat	0	-647 846	-647 846

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Ålandsbanken	3,03%	2016-03-31	14 000 000	14 000 000
Ålandsbanken	3,62%	2018-03-29	14 000 000	14 000 000
Ålandsbanken			0	12 823 315
Handelsbanken	0,94%	2017-03-30	12 709 945	0
Nästa års amortering			-186 740	-186 740
			40 523 205	40 636 575

Årets amortering uppgår till ca 187 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 187 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 39 780 tkr.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	165 773	156 226
Räntekostnader	1 510	290 372
Amortering	0	46 685
Styrelsearvode	13 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	4 085	0
Revisionsarvode	15 000	20 000
El	12 231	0
Sophämtning	5 027	0
Vatten	3 266	0
Övrigt	0	30 000
	219 892	543 283

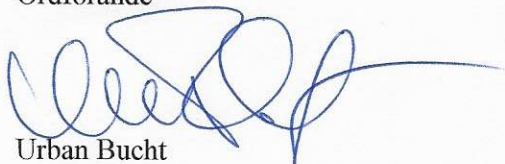
Stockholm den 2016



Ulf Hessner
Ordförande



Mikael Strömsten
Sekreterare




Urban Bucht
Kassör



Mary Petrini
Ledamot

Jonas Ullman
Ledamot

Kristina Verz Jr


Min revisionsberättelse har lämnats den

Stefan Bratt
Auktoriserad revisor