

Årsredovisning
för
Brf Sjöterrassen

769611-5166

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Sjöterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheterna åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-10-15.

Föreningens fastighet

Föreningens äger fastigheten Fittjaterassen 1 i Botkyrka. Fastigheten består av 62 bostadslägenheter i sju huslängor.

Styrelsens arbete

Styrelsen för föreningen har under räkenskapsåret tagit följande beslut:

- Inga juridiska personer får köpa bostadsrätter i föreningen.
- Barn/föräldrar-ägande är tillåtet i föreningen.
- Tvåårsbesiktningen av föreningens bostadsrätter ska ske efter sommaren 2016.
- Alla radiatorer i varje lägenhet har tömts på luft.

Fastighetsförsäkring

Föreningen förlängde bostadsrättsförsäkringen hos Trygg-Hansa med 1 år. För samtliga bostadsrätter i föreningen ingår bostadsrättsförsäkringen i avgiften.

Ekonomi

Den 27 april 2015 löpte bindningstiden ut för ett av föreningens tre lån och det lånet förlängdes till 3 år med en 1,370% bunden ränta i Swedbank Hypotek AB. Lånet är amorteringsfritt under innevarande villkorsperiod.

Kapitalskuld:
20.364.000,00 kr

Räntesats:
1,370% (bunden)

Villkorsändringsdag:
2018-02-23

Avtal

Föreningens avtal med Hemgården Byggnads AB avseende ekonomisk och administrativ förvaltning förlängdes ytterligare med 1 år. Kontraktstiden gäller t o m 2016-12-31. Uppsägningstid är 6 månader före avtalstidens utgång och vid utebliven uppsägning förlängs avtalet med ett år åt gången.

Föreningens avtal med Fihem Bygg och Fastighetsservice AB avseende bland annat snöröjning, rondering och städning förlängdes tills vidare. Ersättning utgår i form av rörligt pris.

Styrelsen

Under året 2015 bestod styrelsen av:

Prem Huq	ledamot
Sara Iqbal	ledamot
Nevin Köse	ledamot
Aleksandra Milutinovic	ledamot
Maria E Ugarte Rodriguez	ledamot
Hong Wan	suppleant

7

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den 17 december 2015 hölls den ordinarie årsstämman för räkenskapsåret 2015 där en ny styrelse valdes in. Den nya styrelsen består av:

Prem Huq	ledamot
Rahim Demir	ledamot
Sara Iqbal	ledamot
Aleksandra Milutinovic	ledamot
Nevin Köse	suppleant

Under året 2015 har 5 protokollförda styrelsemöten genomförts.

Under året 2016 fram tills att förvaltningsberättelsen för räkenskapsåret 2015 skrevs har 4 protokollförda styrelsemöten genomförts.

Den nya styrelsen beslutade att betala ut arvudet för nuvarande och tidigare styrelsemedlemmar för räkenskapsåren 2014-2015 under räkenskapsåret 2016.

Den 29 mars 2016 löpte bindningstiden ut för två av föreningens tre lån och dessa två lån delades upp i tre lån i Swedbank Hypotek AB. Lånen har vardera en amortering på 15 000 kr per månad under innevarande villkorsperiod.

Kapitalskuld:	Räntesats:	Villkorsändringsdag:
14.985.000,00 kr	0,850% (bunden)	2019-03-25
10.726.000,00 kr	0,578% (rörlig)	2016-06-28
15.000.000,00 kr	0,570% (bunden)	2017-03-24

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var antalet medlemmar 82 stycken (82 fg år) och samtliga 62 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har 13 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 118	2 478	0
Resultat efter finansiella poster	-1 007	-913	0
Soliditet (%)	58	58	58
Eget kapital	86 145	87 151	88 064

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-912 601
årets förlust	-1 006 678
	-1 919 279

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 919 279
--	------------

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 117 873	2 478 466
Övriga rörelseintäkter		0	6 293
Summa rörelseintäkter		3 117 873	2 484 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 327 965	-829 688
Övriga externa kostnader	3	-102 330	-78 291
Personalkostnader		-26 284	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 048 540	-1 048 540
Summa rörelsekostnader		-2 505 119	-1 956 519
Rörelseresultat		612 754	528 240
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		836	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 620 268	-1 440 887
Summa finansiella poster		-1 619 432	-1 440 841
Resultat efter finansiella poster		-1 006 678	-912 601
Resultat före skatt		-1 006 678	-912 601
Årets resultat		-1 006 678	-912 601

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	146 856 920	147 905 460
Summa materiella anläggningstillgångar		146 856 920	147 905 460
Summa anläggningstillgångar		146 856 920	147 905 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 651
Övriga fordringar		792	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	95 694	93 416
Summa kortfristiga fordringar		96 486	97 067
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		954 134	1 062 534
Summa kassa och bank		954 134	1 062 534
Summa omsättningstillgångar		1 050 620	1 159 601
SUMMA TILLGÅNGAR		147 907 540	149 065 061

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 064 000	88 064 000
Summa bundet eget kapital		88 064 000	88 064 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-912 601	0
Årets resultat		-1 006 678	-912 601
Summa fritt eget kapital		-1 919 279	-912 601
Summa eget kapital		86 144 721	87 151 399
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	61 090 000	61 090 000
Summa långfristiga skulder		61 090 000	61 090 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 108	196 777
Skatteskulder		0	42 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	594 711	584 165
Summa kortfristiga skulder		672 819	823 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 907 540	149 065 061
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		61 090 000	61 090 000
Summa ställda säkerheter		61 090 000	61 090 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt under nyttjande tiden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från förvärvstillfället.

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

7

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	3 092 893	2 473 582
Övriga debiteringar	24 981	4 884
	3 117 874	2 478 466

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel o städ	149 411	103 627
Fastighetsel	10 751	8 288
Fjärrvärme	446 318	277 770
Vatten	222 003	134 245
Avfallshantering	232 882	169 515
Fastighetsförsäkringar	63 329	47 957
Kabel-TV och internet	181 468	141 456
Fastighetsskatt	0	-64 080
Reparation o underhåll	0	4 474
Övriga driftskostnader	21 804	6 436
	1 327 966	829 688

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administrationskostnader	5 165	0
Förenings- & styrelseomkostnader	1 900	8 150
Ekonomiska förvaltningskostnader	72 016	57 648
Revisionskostnader	23 250	12 493
	102 331	78 291

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 954 000	148 954 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 954 000	148 954 000
Ingående avskrivningar	-1 048 540	
Årets avskrivningar	-1 048 540	-1 048 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 097 080	-1 048 540

7

Utgående redovisat värde	146 856 920	147 905 460
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	57 400 000	57 400 000
Bokfört värde byggnader	102 756 920	103 805 460
Bokfört värde mark	44 100 000	44 100 000
	146 856 920	147 905 460

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbet. försäkringspremier	59 582	57 816
Förutbet. kabel-TV o internet	29 944	29 752
Förutbet. förvaltningskostn.	6 168	5 848
	95 694	93 416

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 064 000		-912 601
Disposition av föregående års resultat:		-912 601	
Årets resultat			-1 006 678
Belopp vid årets utgång	88 064 000	-912 601	-1 919 279

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank, 2853586036	1,37	2018-02-23	20 364 000	20 364 000
Swedbank, 2853586044	3,02	2016-03-29	20 363 000	20 363 000
Swedbank, 2853586051	3,02	2016-03-29	20 363 000	20 363 000
			61 090 000	61 090 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	238 911	292 758
Förutbet avg o hyror	244 610	201 529
Uppl. fjärrvärmekostnader	62 821	68 773
Beräknat arvode för revision	18 000	16 000
Upplupna löner	20 000	0
Uppl lagstadg soc o övr avg	6 284	0
Uppl. kostn. avfallshantering	4 085	0
Övr uppl kostn o förutb intäkter	0	5 105
	594 711	584 165

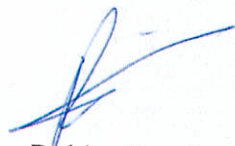
Stockholm 2016-05-26



Prem Huq



Sara Iqbal



Rahim Damir



Aleksandra Milutinovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-31.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöterrassen, org.nr 769611-5166

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöterrassen för år 2015 (räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31).

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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjöterrassen för år 2015 (räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31).

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.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-05-31

J A Revision KB



Anders Slättås

Auktoriserad revisor