

Brf Sandören 2
Org nr 769603-4474

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sandören 2, bebyggdes 1947 och förvärvades 1998. Föreningen registrerades 1998-10-08 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Sköntorpsvägen 4, Årsta, Stockholms Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
28 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 596 m²

Månadsavgifterna är oförändrade.

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Grillterass på taket.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. ABC Fastighetstjänst har skött fastighetsskötsel/trädgård, samt trappstädningen av Städpoolen AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder:

- Fasadrenovering samt fönster (2008)
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (2013)
- Nya radioatorventiler och termostater i lägenheterna samt ny undercentral (2014)

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 55 198 kronor har föreningen under året bytt ut torktummlaren samt slutfört byte av radiatorventiler och termostater i lägenheterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inför kommande år planerar föreningen stamspolning, nytt torkskåp, plattor ovan- och nedanför yttertrappan, ommålning av trapphus samt renovering av hobbyrum.

MEDLEMSINFORMATION

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Inga väsentliga förändringar av antalet medlemmar har skett under räkenskapsåret.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-04-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg	Ordförande
	Anette Sjöberg	Vice ordförande
	Ingemar Holst	Kassör
	Karin Thörn	Sekreterare
	Lennart Kjellén	Ledamot
	Åsa Norlund Nilsson	Ledamot
Suppleant	Mikael Mattson Flink	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ordinarie Gunnar Rickardson Suppleant Anneth Olofson
-----------	---

Valberedning	Fredrik Olofson Johan Forsberg
--------------	-----------------------------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2009-10-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 786	1 785	1 782		
Resultat efter finansiella poster	tkr	306	8	256		
Kassalikviditet	%	503	418	411	373	296
Soliditet	%	59	58	57		
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	686	686	686	686	686
Driftskostnader per kvm	kr	333	419	313	256	256
Fastighetslån per kvm	kr	3 524	3 613	3 700	3 788	3 875
Genomsnittlig skuldränta	%	2,44	3,31	3,63	4,17	4,25

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen upprättades år 2014 för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

KASSAFLÖDE

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Likvida medel vid årets början	2 090 482	2 011 409
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 785 824	1 785 156
Finansiella intäkter	1	2 267
Förändring korta fordringar	4 152	-22 797
	1 789 977	1 764 626
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-945 381	-1 160 092
Finansiella kostnader	-229 545	-314 378
Minskning av föreningens lån	-232 859	-227 000
Förändring av korta skulder	-12 402	15 917
	-1 420 187	-1 685 553
Likvida medel vid årets slut	2 460 272	2 090 482
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	369 790	79 073

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	938 941
Årets resultat	306 106
	<hr/>
kronor	1 245 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	118 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överförs	827 047
	<hr/>
kronor	1 245 047

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 785 824	1 785 156
Summa rörelseintäkter		1 785 824	1 785 156
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-864 921	-1 093 805
Övriga externa kostnader		-80 460	-66 287
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar		-304 793	-304 792
Summa rörelsekostnader		-1 250 174	-1 464 884
Rörelseresultat		535 650	320 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		1	2 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 545	-314 378
Summa finansiella poster		-229 544	-312 111
Resultat efter finansiella poster		306 106	8 161
Årets resultat		306 106	8 161

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 627 922	20 932 715
Maskiner och inventarier	6	0	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar SBC	7	2 800	2 800
Summa materiella anläggningstillgångar		20 630 722	20 935 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		117	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 763	33 916
Summa kortfristiga fordringar		29 880	34 032
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 460 271	2 090 482
Summa kassa och bank		2 460 271	2 090 482
Summa omsättningstillgångar		2 490 151	2 124 514
Summa tillgångar		23 120 873	23 060 029
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 175 519	11 175 519
Fond för yttre underhåll		1 284 985	1 276 986
Summa bundet fritt kapital		12 460 504	12 452 505
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		938 941	938 780
Årets resultat		306 106	8 161
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		1 245 047	946 941
Summa eget kapital		13 705 551	13 399 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 920 055	9 152 914
Summa långfristiga skulder		8 920 055	9 152 914
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	227 348	227 000
Leverantörsskulder		60 963	47 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 956	232 962
Summa kortfristiga skulder		495 267	507 669
Summa eget kapital och skulder		23 120 873	23 060 029
Ställda säkerheter	11	11 610 000	11 610 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättades år 2014 för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar, föreningen har ansökt om återbetalning av ränteintäkter för tax 2008, 2009 samt tax 2010. Det totala beloppet 28 857 kronor är utbetalt i november 2011

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens *belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	1 780 272	1 780 272
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 552	4 884
Summa	1 785 824	1 785 156

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	55 198	50 967
Periodiskt underhåll	210 102	434 360
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	63 703	69 516
Uppvärmningskostnad	345 319	341 933
Vatten- och avloppsavgifter	39 478	43 759
Elavgifter	38 132	46 940
Renhållning	42 390	39 572
Förbrukningsinventarier/materiel	5 034	2 884
Fastighetsförsäkringar	18 893	18 199
Kabel-tv	9 383	9 165
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	37 290	36 510
Summa	864 922	1 093 805

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda. Styrelsen tar inte ut något arvode.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 113 485	20 113 485
Utgående anskaffningsvärde	20 113 485	20 113 485
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 018 770	-3 713 978
Årets avskrivning	-304 793	-304 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 323 563	-4 018 770
Mark	4 838 000	4 838 000
Summa bokfört värde	20 627 922	20 932 715
Taxeringsvärde byggnader	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
	39 200 000	39 200 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Bostäder	39 200 000	39 200 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	173 838	173 838
Akkumulerad avskrivning	-173 838	-173 838
Summa	0	0

Not 7 Andelar SBC

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Andel i SBC	2 800	2 800
Utgående bokfört värde	2 800	2 800

Not 8 Kassa och bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Kassa	2 378	2 378
Nordea företagskonto	1 769 955	1 400 165
Nordea sparkonto företag	687 939	687 939
Summa	2 460 272	2 090 482

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	11 175 519	1 276 986	938 780	8 161	13 399 446
Avsättning till fond för yttre underhåll		118 000	-118 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-110 000	110 000		
Omföring av föregående års resultat			8 161	-8 161	
Årets resultat				<u>306 106</u>	<u>306 106</u>
Belopp vid årets utgång	11 175 519	1 284 986	938 941	306 106	13 705 552

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	1,86%	11 700	3 094 489	3 mån
SBAB	1,86%	100 000	1 855 414	3 mån
SBAB	1,89%	100 000	1 700 000	3 mån
Nordea	1,10%	13 500	1 248 750	3 mån
Nordea	4,96%	<u>13 500</u>	<u>1 248 750</u>	2016-01-20
Summa fastighetslån		238 700	9 147 403	

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-238 700	
Summa långfristig del			8 908 703	

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea Hypotek	2 700 000	2 700 000
SBAB	8 910 000	8 910 000
	11 610 000	11 610 000

Stockholm 2016-

Marie Westholm Forsberg
Ordförande

Anette Sjöberg

Ingemar Holst

Karin Thörn

Lennart Kjellén

Åsa Norlund Nilsson

Min revisionsberättelse har angivits Stockholm 2016-

Gunnar Rikardsson

Anneth Olofson