

ÅRSREDOVISNING

för

BRF ÄNGSNÄS TERRASS

Org. nr. 769621-9794

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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2010-09-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-04 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Tomaten 1
Adress: Tujavägen 12-14

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2015

Ordinarie:

Kai-Mikael Jää-Aro	Ordförande
Lovisa Lindgren	Sekreterare
Elisabeth Odenborg	Ekonomiansvarig
Britt-Marie Leijonhufvud	Ledamot
Mathias Halvarsson	Ledamot

Suppleanter:

Lennart Hedlund
Annetté Meyerson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2015

Ordinarie:

Kai-Mikael Jää-Aro	Ordförande
Britt-Marie Leijonhufvud	Sekreterare
Elisabeth Odenborg	Ekonomiansvarig
Mathias Halvarsson	Ledamot
Annetté Meyerson	Ledamot

Suppleanter:

Riitta Kajlinger
Lennart Hedlund

Firmatecknare:

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



Revisorer

Ordinarie:

Huddinge revisionsbyrå
Maria Kraft

Godkänd revisor

Suppleant:

Eva Eriksson

Valberedning

Karl-Erik Andersson
Gun Hellberg

Sammanställande

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Frågan om lägenhetsgolven har upptagit en stor del av styrelsens arbete. Under året har styrelsen krävt inspektioner och varit i kontakt med relevanta myndigheter för att utreda vilka krav som faktiskt gäller och som föreningen kan ställa på byggtreprenörerna.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tomaten 1

Nybyggnadsår och värdeår är 2012.

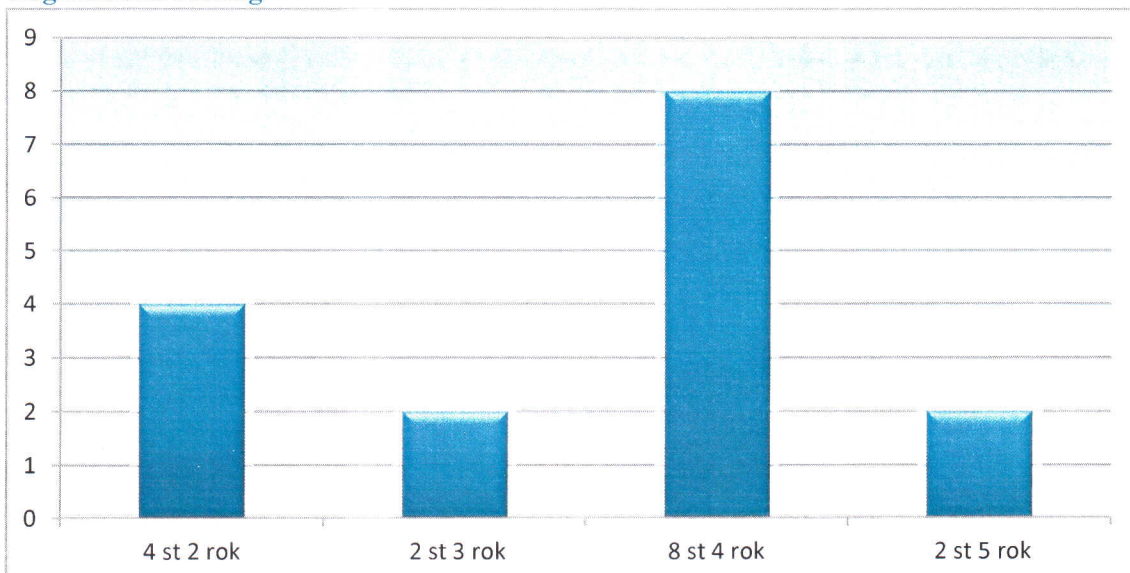
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	22 213 000	22 213 000
Varav byggnader:	17 400 000	17 400 000
Varav mark:	4 813 000	4 813 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos bostadsrätterna.

Föreningens fastighet består av 16 stycken lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har ställt upp en checklista för kontroll av byggnaderna, genomfört en inspektion enligt denna och uppdaterat underhållsplanen enligt framkomna behov. Under året har Obligatorisk ventilationskontroll genomförts vilket avslöjade felaktiga ventilationsinställningar i samtliga lägenheter. Dessa har åtgärdats och en förnyad kontroll genomfördes med godkänt resultat.

Lägenhetsfördelning



a

Total yta 1 375 kvm.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen sköts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	Söder om Söder Ståd och Fönsterputs AB
Markskötsel	Jensen & Weywadt Trädgårdstjänst AB
Snöröjning	Extrem Bygg AB (mark) och Erikas Tak & Bygg AB (tak)
Hissavtal	Kone AB och Inspecta
Kabel-TV/Bredband	Telia
El	Vattenfall
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

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

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

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till.

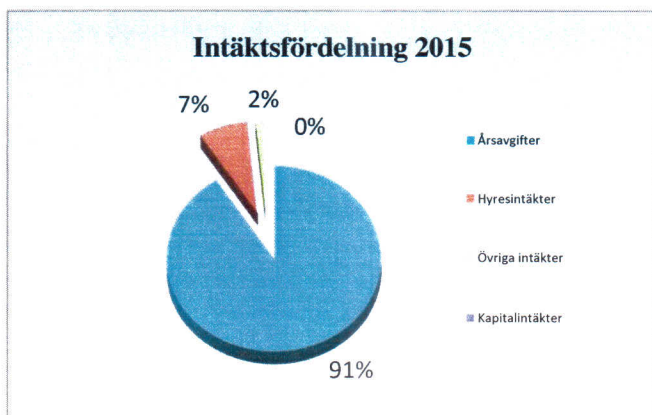
Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.



Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	988 575	955 926
Driftkostnader	-439 518	-436 048
Kapitalkostnader	-384 827	-441 014
Slitagekostnader	-34 375	-27 355
	129 855	51 509

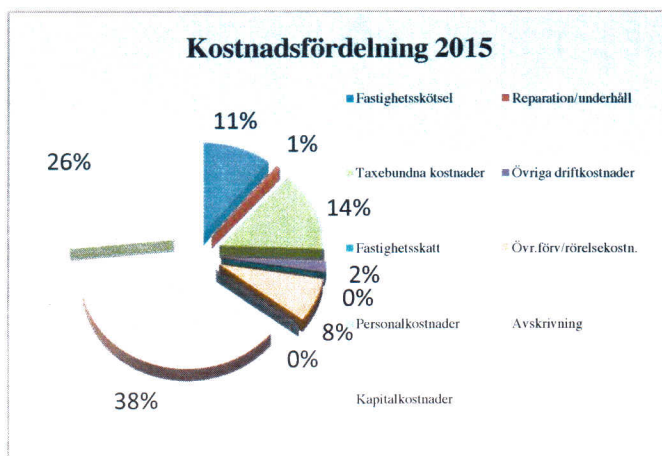
Ett av föreningens tre lån omsattes i september 2015. Med en förhandlad ränta på 0,94% har vi kunnat öka amorteringarna på lånet till 1,5%.

Föreningens ekonomi är stabil men föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	900
Hyresintäkter	74
Övriga intäkter	15
Kapitalintäkter	0
Summa	989

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	131
Reparation/underhåll	9
Taxebundna kostnader	177
Övriga driftkostnader	25
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	97
Personalkostnader	0
Avskrivning	471
Kapitalkostnader	329
Summa	1 239



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har fått två nya medlemmar under året: Susanna Toriseva har övertagit 14-1003 och Lin Wang 12-1102. Lägenheterna med altaner mot gräsmattan har fått trappsteg till altanerna. Entreerna till nr 12 och 14 har fått varsin tavla, med motiv av vår egen Georg Kajlinger. Tavlorna invigdes vid en uppskattad vernissage 2015-08-28.

Annetté Meyerson har inlett arbetet med att skapa en webbsajt för föreningen.

Riitta Kajlinger har deltagit i Bostadsrätternas kurs Ny i Styrelsen.

Medlemsinformation

Under året har 2 (f.å 1) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 25 (f.å 27). 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
Nettoomsättning, tkr	989	956	876	224
Resultat efter fin. poster, tkr	-250	-340	56	-8
Balansomslutning, tkr	59 090	59 404	59 818	60 016
Soliditet, %	76%	76%	76%	54%
Kassalikviditet, %	121%	88%	89%	3%

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-353 411
årets förlust	-250 428
	<hr/>
	-603 839
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	34 375
i ny räkning överföres	-638 214
	<hr/>
	-603 839

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

a

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	973 758	948 822
Övriga rörelseintäkter	2	14 817	7 104
Summa rörelseintäkter mm		988 575	955 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-342 413	-319 681
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-97 105	-123 387
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-470 659	-467 385
Summa rörelsekostnader		-910 177	-910 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 827	-385 018
Resultat efter finansiella poster		-250 429	-339 541
Årets resultat		-250 429	-339 541

a

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

58 719 065

59 189 724

58 719 065

59 189 724

Summa anläggningstillgångar

58 719 065

59 189 724

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

25 041

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

25 223

36 791

25 223

61 832

Kassa och bank

7

345 902

152 689

Summa omsättningstillgångar

371 125

214 521

SUMMA TILLGÅNGAR

59 090 190

59 404 245

a

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%	1%
Markanläggningar	6%	6%

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 föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal


Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder. 

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 620 000	45 620 000
Fond för yttre underhåll		61 730	34 375
Summa bundet eget kapital		45 681 730	45 654 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-353 411	13 484
Årets resultat		-250 428	-339 540
Summa fritt eget kapital		-603 839	-326 056
Summa eget kapital		45 077 891	45 328 319
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 706 000	13 832 000
Summa långfristiga skulder		13 706 000	13 832 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 338	15 293
Medlemmarnas reparationsfond		126 000	56 000
Övriga kortfristiga skulder		9 412	12 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	147 549	160 523
Summa kortfristiga skulder		306 299	243 926
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		59 090 190	59 404 245
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

a

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	899 952	879 105
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	73 806	69 717
		973 758	948 822
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Tv-avgift	4 524	4 524
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 005	2 445
	Fakturerade kostnader	60	120
	Försäkringsersättning	5 500	0
	Övriga intäkter	728	15
		14 817	7 104

a

Brf Ängsnäs Terrass
769621-9794

Not 3 Fastighetsskötsel	2015	2014
Fastighetsskötsel enligt avtal	31 346	30 518
Städ	23 243	25 344
Sotning	850	0
Besiktningkostnader	2 465	2 405
Markskötsel	57 644	24 375
Snöröjning/Halkbekämpning	12 732	5 944
Förbrukningsmaterial	3 160	5 338
	131 440	93 924
Reparationskostnader	2015	2014
Reparation byggnader	6 290	0
Reparation hiss	0	7 273
Reparation markanläggningar	2 531	18 432
	8 821	25 705
Underhållskostnader	2015	2014
Underhåll installationer	0	7 020
	0	7 020
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2015	2014
El	26 808	31 059
Fjärrvärme	92 139	95 186
Vatten	32 867	15 924
Sophämtning	25 426	23 321
	177 240	165 490
Övriga driftkostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	21 119	23 335
Förvaltningsarvode extra debitering	1 009	0
Tv/Bredband	2 784	4 207
	24 912	27 542
Totala driftkostnader	342 413	319 681

Brf Ängsnäs Terrass
769621-9794

Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
Telekommunikation	2 846	1 392
Anslutningsavgift bredband	1 813	2 251
Överlåtelse & Pantsättning	7 250	1 750
Revisionsarvode	18 875	35 479
Arvode ekonomisk förvaltning	40 918	38 524
Konsultarvoden	7 500	0
Medlemsavgift organisationer	0	4 030
Övriga externa tjänster	16 488	26 016
Övriga omkostnader	1 415	13 945
	97 105	123 387
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
Revisionsuppdrag	18 875	35 479
	18 875	35 479

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.

a

Brf Ängsnäs Terrass
769621-9794

Not 5	Byggnader och mark	2015	2014
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	46 629 388	46 629 388
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 629 388	46 629 388
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-501 935	-35 641
	Årets avskrivningar	-466 294	-466 294
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-968 229	-501 935
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	72 750	72 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 750	72 750
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 091	0
	Årets avskrivningar	-4 365	-1 091
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 456	-1 091
	Mark		
	Ingående markvärde	12 990 612	12 990 612
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 990 612	12 990 612
	Utgående planenligt restvärde	58 719 065	59 189 724
	Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärden mark	4 813 000	4 813 000
		22 213 000	22 213 000
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Försäkring	4 943	16 135
	Ekonomisk förvaltning	9 063	12 821
	Fastighetsskötsel	7 187	7 835
	Medlemsavgifter	4 030	0
		25 223	36 791

a

Not 7	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-250 428	-339 541
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	470 659	467 385
	förändringar av rörelsekapital	220 231	127 845
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	36 609	65 709
	Förändring av kortfristiga skulder	-7 627	-18 268
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 213	175 286
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-72 750
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-72 750
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-56 000	-56 000
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 000	-56 000
	Årets kassaflöde	193 213	46 536
	Likvida medel vid årets början	152 689	106 153
	Likvida medel vid årets slut	345 902	152 689

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Melemsinsatser	45 620 000	0	45 620 000
Fond för yttre underhåll	34 375	27 355 *	61 730
Balanserat resultat	13 484	-366 895	-353 411
Resultat föregående år	-339 540	339 540	0
Årets resultat	0	-250 428	-250 428

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut
27 355

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2015	2014
	Bank	%-sats	Villkorsändring
	Handelsbanken	0,94%	2018-09-30
	Handelsbanken	3,10%	2017-09-30
	Handelsbanken	1,60%	2016-09-30
	Nästa års amortering		
		-126 000	-56 000
		13 706 000	13 832 000

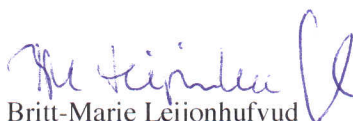
Årets amortering uppgår till 56 tkr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	81 018	68 352
Räntekostnader	49 875	64 108
Trädgårdsskötsel	4 750	0
Arbetsgivaravgift	0	7 500
Snöröjning/Halkbekämpning	0	4 344
Fjärrvärme	11 906	14 106
Städ	0	2 113
	147 549	160 523

Stockholm den 2.1.2016



Kai-Mikael Jää-Aro
Ordförande



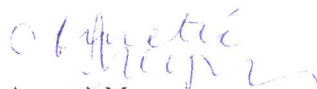
Britt-Marie Leijonhufvud
Sekreterare



Elisabeth Odenborg
Ekonomiansvarig



Mathias Halvarsson
Ledamot



Annettè Meyerson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4.5.2016



Maria Kraft
Godkänd revisor