



Årsredovisning 2015

BRF Solhemsängen Spånga

Organisationsnummer 799607-0510

6

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten	3
Medlemsinformation	7
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	9
Finansiell information	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Balansräkning	13
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
Tilläggsupplysningar	15
Redovisningsprinciper	15
Noter	16
Undertecknande av årsredovisningen	24

Förvaltningsberättelse



Styrelsen för Brf Solhemsängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2004.

Föreningens fastighet

Föreningens äger fastigheten Stockholm Ankarsrum 3 i Stockholms kommun, med adresserna Kälvestagatan 123-147 (udda nummer); Avestagatan 26-44 (jämna nummer) samt Ankarsrumsgatan 1-55 (udda och jämna nummer). 2001 började fastigheten bebyggas av Småa AB, och den engelska trädgårdsstaden var förebild när radhusområdet planlades och ritades av Brunnberg och Forshed

arkitektkontor. Inflyttning skedde från hösten 2002 och avslutades sommaren 2003.

Föreningens fastighet består av 15 byggnader med 57 radhus och 12 parhus, totalt 69 bostadsrätter alla med typiska avlånga häckomgärdade trädgårdstomter. Mitt bland radhusen finns en gemensam park med tillhörande lekplats för föreningens medlemmar, Ellipsen. Föreningen disponerar 57 carportplatser i fristående längor och 12 stycken garage för parhusen och 12 platser i öppen parkering. Den totala boytan är 8 206 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st Parhus 118 kvm

55 st Radhus 118 kvm

2 st Radhus 150 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift

Föreningen debiteras full kommunal fastighetsavgift från och med 2014. Fastighetsavgiften uppgår till 501 078 kr, d v s 7 262 kr per lägenhet 2015.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 122 592 000 kr, varav byggnadsvärde 55 848 000 kr och markvärde 66 744 000 kr. Värdeår är 2003.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen ombesörjer själva den tekniska förvaltningen.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 februari 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften

BRF SOLHEMSÄNGEN
ORG NR 769607-0510
uppgår till 599 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt upprättad underhållsplan med 1 500 000 kr samt en extra avsättning med 500 000 kr motsvarande det belopp som betalats ut vid en förlikning med GarBo (avseende åtgärd avlopp).

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carina Brännström	Ordförande
	Thyra Brusewitz	Kassör
	Anita Bashar Aréen	Sekreterare t o m januari 2016
	Hanna Övermark	Sekreterare fr o m januari 2016
	Jonas Angleflod	
	Malin Blümer	
Suppleanter	Magnus Bavrell	
	Helena Svensson	
	Hanna Övermark	(ordinarie ledamot och sekreterare fr o m januari 2016)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Christer Ahnlund	Ordinarie
Annika Åsberg	Suppleant

Valberedning

Patrik Martinsson	Sammankallande
-------------------	----------------

Andreas Ahlroth

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året omförhandlat avtalet med Fastum om ekonomisk förvaltning. Omförhandlingen har inneburit en sänkning av den årliga kostnaden med 32 tkr till 71 tkr per år. Styrelsen har även omförhandlat avtalet med Bredbandsbolaget. Tekniken har uppdaterats med nya TV-boxar och routrar och hastigheten på bredbandet har ökat till 250 Mbit/s utan att kostnaden om 254 kr inklusive moms per lägenhet och månad förändrats.

I samband med omsättning av det lån som förföll 2015-06-26 har extraamortering gjorts med 4 mkr. Räntan har nedförhandlats med 1,2 procentenheter till 1,80 % och bundits på fem år. Dessa två åtgärder tillsammans har inneburit att den årliga räntekostnaden sänkt med 172,5 tkr per år.

Styrelsen har under året nått en förlikning med GarBo för att åtgärda avloppen under de radhus som fortfarande har anmärkningar från slutbesiktningen efter den tidigare renoveringen. Upphandling pågår och grävarbete planeras till 2016.

I november har föreningen genomfört en extrastämma för att uppdatera stadgarna dels beträffande laghänvisningar, dels med förtydligande att föreningens intäkter inte behöver täcka både kostnad för avskrivningar och avsättningar till reparationsfond.

Föreningen har även haft två städdagar, som vanligt med stor uppslutningen och med efterföljande korv och bröd eller ärtsoppa och punsch.

Föreningens underhållsplan

Fastigheten är byggd år 2003. Föreningen har under 2014 med hjälp av Sustend AB tagit fram en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. Denna plan ligger till grund för föreningens underhållsarbete.

Utförda underhållsåtgärder under 2015

Bröderna Siljendahls Måleri har genomfört målning och reparation av föreningens fönsterluckor. Lekplatsen har rustats upp genom att gungbrädan bytts ut och övrig lekutrustning målats och oljats. Sanden i sandlåda och runt rutschkana har bytts ut. Soprummen har fräschats upp med avbärräcken och nya kärl. Färg har köpts in och medlemmarna har målat sina plank, grindar och spaljéer.

Planerade underhåll under nästkommande tre år

2016 Åtgärda avloppen under de radhus som fortfarande har anmärkningar från slutbesiktningen efter den tidigare renoveringen. Oljning entrépartier ek för att förlänga dörrarnas livslängd. Reparation av mindre fasadskador. Beskrining av föreningens pilar och lönnar.

2017 Byte av motor i kompostmaskin.

2018 Byte av sand på lekplats. Oljning av sargen runt sandlåda och rutschkana.

Förändring likvida medel, tkr	2015	2014	2013
Årsavgifter	4 914 372	4 435 262	4 376 964
Hyror och övriga intäkter	713 785	263 895	278 838
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-4 270 646	-4 660 082	-4 155 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 357 511	39 075	500 075
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	- 216 787	138 215	327 014
Årets amorteringar	-4 518 985	-420 155	-416 024
Förändring likvida medel	-3 378 261	-242 865	411 065
Likvida medel vid årets början	6 137 128	6 379 993	5 968 928
Likvida medel vid årets slut	2 758 867	6 137 128	6 379 993

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 130 (131) medlemmar. Under året har 10 (10) medlemmar tillträtt samt 11 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 överlåtelse till ett genomsnittligt pris på 43 610 (37 390) kr per kvadratmeter. 2 (3) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

(Föregående års uppgift inom parentes.)

Q

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt, tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 125	4 646	4 587	4 129	4 012
Resultat efter finansiella poster	-91	-1 428	-84	422	323
Soliditet (%)	71,73	70,09	70,23	70,12	69,92
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	3,33	3,70	3,76	3,89
Resultat exkl avskrivningar	1 357	39	500	1 006	907
Fastighetslån/kvm (kr)	5 659	6 163	6 260	6 311	6 392

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 573 822
årets förlust	-91 481
	-1 665 303
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	2 000 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-832 938
i ny räkning överföres	-2 832 365
	-1 665 303

Finansiell information



Föreningens 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	5 124 684	4 645 574
Övriga rörelseintäkter		500 001	43 169
Summa rörelseintäkter		5 624 685	4 688 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 795 714	-2 094 976
Övriga externa kostnader	3	-770 273	-755 079
Personalkostnader	4	-78 826	-57 427
Avskrivningar		-1 448 991	-1 467 216
Summa rörelsekostnader		-4 093 804	-4 374 698
Rörelseresultat		1 530 881	314 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 470	10 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 625 832	-1 752 600
Summa finansiella poster		-1 622 362	-1 742 186
Resultat efter finansiella poster		-91 481	-1 428 141
Årets resultat		-91 481	-1 428 141

ak

Balansräkning

	Not	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	167 372 338	168 821 329
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		167 372 338	168 821 329
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	454 788	454 788
Summa finansiella anläggningstillgångar		454 788	454 788
Summa anläggningstillgångar		167 827 126	169 276 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 093 143	2 223 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 595	148 675
Summa kortfristiga fordringar		2 225 738	2 371 919
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 184 528	4 184 778
Summa kassa och bank		1 184 528	4 184 778
Summa omsättningstillgångar		3 410 266	6 556 697
SUMMA TILLGÅNGAR		171 237 392	175 832 814

Q

Balansräkning

	Not	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 050 000	120 050 000
Fond för yttre underhåll		4 760 284	4 320 723
Summa bundet eget kapital		124 810 284	124 370 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 573 822	293 880
Årets resultat		-91 481	-1 428 141
Summa fritt eget kapital		-1 665 303	- 1 134 261
Summa eget kapital		123 144 981	123 236 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	46 006 272	50 530 521
Summa långfristiga skulder		46 006 272	50 530 521
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	430 000	424 736
Leverantörsskulder		80 054	127 363
Skatteskulder		991 806	734 781
Övriga skulder		0	5 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	584 279	773 548
Summa kortfristiga skulder		2 086 139	2 065 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 237 392	175 832 814

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

		2015-12-31	2014-12-31
Panter som ställts för egna skulder		56 540 000	56 540 000
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar



Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

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.

Byggnaderna skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 85 år från färdigställande

Noter



Not 1 Nettoomsättning

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	4 914 372	4 443 357
Avgiftsreducering p g a vattenskada	0	-8 095
Kabel-tv och bredband	210 312	210 312
	5 124 684	4 645 574

	2015-12-31	2014-12-31
Trädgårdsskötsel	23 625	20 250
Kostnader i samband med städdagar	2 254	0
Snöröjning/sandning	99 860	53 964
Reparationer	17 559	115 556
Reparationer vattenskada	10 851	0
Trädgård och utemiljö	7 563	13 519
Planerat underhåll	832 938	1 060 439
El	35 961	38 103
Vatten och avlopp	171 644	194 483
Avfallshantering	195 308	170 211
Försäkringskostnader	117 542	121 648
Självrisker	24 210	66 600
Kabel-tv	222 285	231 267
Förbrukningsmaterial	32 002	7 084
Övriga driftskostnader	2 113	1 852
	1 795 715	2 094 976

Ge

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsavgift	501 078	490 728
Porto	4 784	3 636
Föreningsgemensamma kostnader	7 407	3 140
Revisionsarvode	34 000	35 875
Ekonomisk förvaltning	102 810	98 686
Bankkostnader	2 295	1 885
Konsultarvoden	8 250	7 875
Juridisk konsultation	84 431	17 625
Underhållsplan	0	73 625
Övriga poster	25 218	22 005
	770 273	755 080

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode	58 092	44 495
Sociala avgifter	18 234	12 932
Övriga personalkostnader	2 500	0
	78 826	57 427

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	114 394 000	114 394 000
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	121 379	121 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 515 379	114 515 379
Ingående avskrivningar byggnad	-7 168 671	-5 719 680
Ingående avskrivningar ombyggnad	-121 379	-103 154
Årets avskrivningar byggnad	-1 448 991	-1 448 991
Årets avskrivningar ombyggnad	0	-18 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 739 041	-7 290 050
Redovisat värde mark	61 596 000	61 596 000
Utgående värde mark	61 596 000	61 596 000
Utgående redovisat värde	167 372 338	168 821 329
Taxeringsvärden byggnader	55 848 000	64 182 000
Taxeringsvärden mark	66 744 000	55 152 000
	122 592 000	119 334 000

Not 6 Inventarier och verktyg

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 176	131 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 176	131 176
Ingående avskrivningar	-131 176	-131 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 176	-131 176
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	Anskaffningsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde
Swedbank Penningsmarknadsfond	454 788	454 788	540 028
	454 788	454 788	540 028

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	518 804	270 894
Avräkningskonto förvaltare	1 574 339	1 952 350
	2 093 143	2 223 244

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	68 227	68 808
Snöröjning	20 246	23 565
Bredband	17 509	17 607
Kabel-TV	0	3 452
Serviceavtal	1 761	1 761
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 200	6 200
Ekonomisk förvaltning	18 563	27 282
Hemsida	89	0
	132 595	148 675

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 405 084	29 644 916	4 320 723	293 880	-1 428 141
Disposition av föregående års resultat:			1 500 000	-1 867 702	367 702
lanspråktagagande yttre fond			-1 060 439		1 060 439
Årets resultat					-91 481
Belopp vid årets utgång	90 405 084	29 644 916	4 760 284	-1 573 822	-91 481

ck

Not 11 Skulder till kreditinstitut

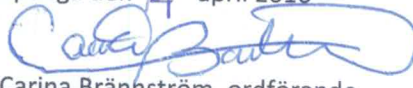
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	3,55	2016-06-10	19 633 415	19 681 095
Swedbank	1,80	2020-06-17	4 375 000	8 375 000
Swedbank	2,50	2016-12-20	12 442 472	12 913 777
Swedbank	4,35	2018-11-26	9 985 385	9 985 385
			46 436 272	50 955 257
Kortfristig del av långfristig skuld			430 000	424 736

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	56 499	296 112
Upplupna styrelsearvoden	58 100	44 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 255	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	395 140	370 175
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Elkostnader	3 726	4 579
Avfallshantering	8 348	7 890
Vatten	0	16 293
Upplupen självrisk	24 210	0
	584 278	773 549

Undertecknande av årsredovisningen

Spånga den 4 april 2016



Carina Brännström, ordförande



Thyra Brusewitz, kassör



Hanna Övermark, sekreterare



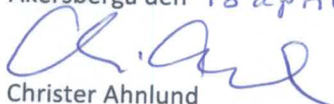
Jonas Angleflod, ledamot



Malin Blümer, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åkersberga den 18 april 2016



Christer Ahnlund

Revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHEMSÄNGEN

Org nr 769607-0510

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015. Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker,

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att förlusten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Österåker 2016-04-18



Christer Ahnlund