

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stenslottet 769607-6376

Räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31

Innehåller

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar

Revisionsberättelse



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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse:

Styrelsen har under 2015 haft följande sammansättning:

Sune Bengtsson, ordförande

Bertil Alsiö, ledamot

Emelie Lundin, ledamot

Andreas Frei, ledamot

Revisor

Aukt.redovisningskonsult Per Lindström

Valberedning

Vakant

Ekonomi

Förvaltnings AB Mälarviken.

Allmänt

Föreningen bildades 2001

Föreningens ekonomiska plan är registrerad 2007-05-29

Föreningen äger och förvaltar fastigheten sedan 2007-10-01.

Fastigheten består av 16 lägenheter varav en är hyresrätt samt två uthyrda lokaler i källarplanet.

Föreningen har 15 medlemmar.

Fakta om fastigheten

Registreringsbeteckning	Rudviken 6
Adress	Regnstigen 3-5, 169 60 Solna
Byggår	1930
Bostadslägenheter	16 st med total boyta ca 600 kvm
Lokaler	2 st 32 kvm resp 120 kvm
Ägarstatus	Tomträtt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2015 och efter dess utgång.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2015.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden samt löpande mejlkontakt och telefonkontakt.

Föreningen har haft två städdagar under året, en under våren i april, och en under hösten i oktober. Vid höststädningen inleddes även rivning av inredning i källarlokalen inför den planerade renoveringen.

4 lägenhetsöverlåtelse har skett under verksamhetsåret.

Under året har vår hyresgäst Call Promotion flyttat ut och efter en ekonomisk uppgörelse avstått från sin besittningsrätt till den hyrda källarlokalen. Den ekonomiska kompensationen har uppgått till en årshyra samt ett flyttningsbidrag på 15000 kr, totalt ca 65000kr.

Då fuktskador observerats i olika delar av källarplanet har ett omfattande arbete hösten 2015 genomförts med uppgrävning runt hela fastigheten, tätning av källarvägg samt montering av ny dräneringsmatta på utvändiga källarväggar samt nya dräneringsledningar och utförande av en stenkista på tomten bakom huset. I samband med dessa arbeten upptäcktes skador på grundläggningen vilka har åtgärdats. Det kvarstår finplanering av marken kring huset som kommer att utföras under 2016. Kostnaderna för dränering och reparation av grundläggning har uppgått till ca 585 000 kr under 2015.

Arbete med ombyggnad och renovering av delar av källarvåningen för att dessa skall kunna hyras ut som kontorslokaler har inletts under senhösten 2015. De kostnader som faller på 2015 uppgår till ca 241 000 kr. Dessa arbeten kommer att färdigställas under våren 2016.

Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Ekonomi:

Under året har driftskostnaderna varit i samma storlek som föregående år. Genomförda renoveringar samt kostnader för avflyttning av lokalhyresgäst samt utebliven hyra för lokaler pga av ombyggnadsarbeten gör dock att föreningens resultat för 2015 visar förlust, se vidare ekonomisk redovisning för 2015.

Under året har föreningens lån hos SBAB lösts och nya lån med väsentligt lägre ränta har tagits upp hos Svenska Handelsbanken. Lånesumman har ökat med ca 1 500 000 kr för att täcka de renoveringsarbeten som inletts under 2015 och fortsätter under 2016. Trots utökning av lånesumman har föreningen för närvarande lägre lånekostnader efter bytet av bank pga av den lägre räntan samt att vi fn ej amorterar på de nya lånen.

Planer för räkenskapsåret 2016:

Under 2016 kommer den uthyrningsbara delen av källarvåningen att färdigställas och hyras ut. Vidare kommer marken närmast huset att justeras och finplaneras efter det dräneringsarbete som utförts 2015. Vi kommer även att reparera det skjul där sopcontainern står då detta är i dåligt skick.

Mindre renoveringar kommer att utföras i trapphus och allmänna källarutrymmen till en budgeterad kostnad på ca 50.000 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust tidigare år	-1 395 365
Årets förlust	-161 911
	-1 557 276
Behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	39 408
i ny räkning överförs	-1 517 868

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	494 814	460 719
Övriga Rörelseintäkter		4 867	3 980
		499 681	464 699
Rörelsens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-28 540	-26 032
Övriga driftskostnader	2	-422 113	-359 115
Fastighetsskatt		-54 244	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-109 821	-100 600
		-614 718	-485 747
Rörelseresultat		-115 037	-21 048
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 010	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 884	-66 469
		-46 874	-66 469
Resultat efter finansiella poster		-161 911	-87 517
Resultat före skatt		-161 911	-87 517
Årets resultat		-161 911	87 517

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	14 140 375	14 240 975
Hyseslokaler Källarvåning		341 834	105 869
Dränering fastighet		580 686	0
		15 062 895	14 346 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 048	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 267	17 356
		26 315	17 356
Kassa och bank		1 378 068	406 213
Summa omsättningstillgångar		1 404 383	423 569
SUMMA TILLGÅNGAR		16 467 278	14 770 413

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		-13 798 495	-13 798 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 395 365	1 268 440
Årets resultat		161 911	87 517
Fond för yttre underhåll		-39 408	0
		1 517 868	1 355 957
Summa eget kapital		-12 280 627	-12 442 538
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		-3 800 000	-2 233 868
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-258 161	-2 432
Aktuella skatteskulder		-54 244	-26 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	-74 246	-64 855
Summa kortfristiga skulder		-386 651	-94 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-16 467 278	-14 770 413
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 106 000	5 106 000
		5 106 000	5 106 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna Upplýsningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en av företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsynt till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,672%
Lokalombyggnader i källarplan	4%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

	2015	2014		
Not 1 Nettoomsättningens fördelning				
Nettoomsättning per rörelsegren				
Hysesintäkter	37 116	37 116		
Hysesintäkter lokaler	73 308	65 415		
Årsavgifter	384 390	358 188		
	494 814	460 719		
Not 2 Övriga driftskostnader				
Vatten och avlopp	27 158	23 090		
Värme	141 066	133 244		
Elavgifter för belysning	25 630	20 227		
Ventilation	0	10 600		
Renhållning och städning	50 363	49 322		
Gård	15 377	24 698		
Försäkringspremier	19 543	19 161		
Fastighetsskötsel	23 140	21 360		
Förvaltar- och revisionsarvoden	34 754	36 254		
Kabel-TV	11 540	11 408		
Div övriga utgifter	73 542	9 751		
	422 113	359 115		
Not 3 Byggnader och mark				
	2015-12-31	2014-12-31		
Ingående anskaffningsvärden	14 970 325	14 970 325		
Dränering och grundläggning	584 615			
Uthyrbara källarlokalerna	347 127	105 869		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 902 067	15 076 194		
Ingående avskrivningar	-729 350	-628 750		
Årets avskrivningar	-109 821	-100 600		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-839 171	-729 350		
Utgående redovisat värde	15 062 896	14 346 844		
Not 4 Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	13 028 015	770 480	-1 268 440	-87 517
Disposition av föregående års resultat:			-87 517	87 517
Årets resultat				-161 911
Belopp vid årets utgång	13 028 015	770 480	-1 355 957	-161 911

Not 5 Långfristiga skulder

		2015-12-31	2014-12-31
SBAB ränta 2014-12-31	2,50%	0	1 998 260
SBAB ränta 2014-12-31	2,36%	0	235 608
Sv Handelsbanken ränta 2015-12-31	0,90%	1 531 000	
Sv Handelsbanken ränta 2015-12-31	0,80%	2 269 000	
		3 800 000	2 233 868

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

		2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror		36 268	36 116
El och värme, december		26 899	28 739
Upplupna utgiftsräntor		5 260	0
Övriga kortfristiga skulder		5 819	0
		74 246	64 855

Solna den 21 mars 2016

 Sune Bengtsson
 Ordförande


 Bertil Alsö


 Emelie Lundin

Andreas Freij


Min revisionsberättelse har 8/4 2016
 lämnats beträffande denna årsredovisning


 Per Lindström
 Årsl redovisningskonsult

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Stenslottet

Org.nr 769607-6376

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stenslottet för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planterat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Slite 2016-04-08


Per Lindström
Av SRF auktoriserad redovisningskonsult