

Revisionsberättelse

Till årstämma i BRF Säbyholm 1

Organisationsnummer: 769628-5613

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision BRF Säbyholm 1 för år 2015.

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 de 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 god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 [och kassaflöden] 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 samt stadgar

Utöver revisionen av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Säbyholm 1 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby den 16 maj 2016

X

Hanna Hörnequist
Intern revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Säbyholm 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per Tegelström	Ordförande
Emma Nordberg	Sekreterare
Caroline Sanchez	Kassör
Lars Thorsberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hanna Hörnequist	Ordinarie Intern
Christer Börjesson	Suppleant Intern

Valberedning

Emma Nordberg	
Caroline Sanchez	
Per Tegelström	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄBYHOLM 5:29	2015	Upplands-Bro
SÄBYHOLM 5:28	2015	Upplands-Bro
SÄBYHOLM 5:27	2015	Upplands-Bro

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

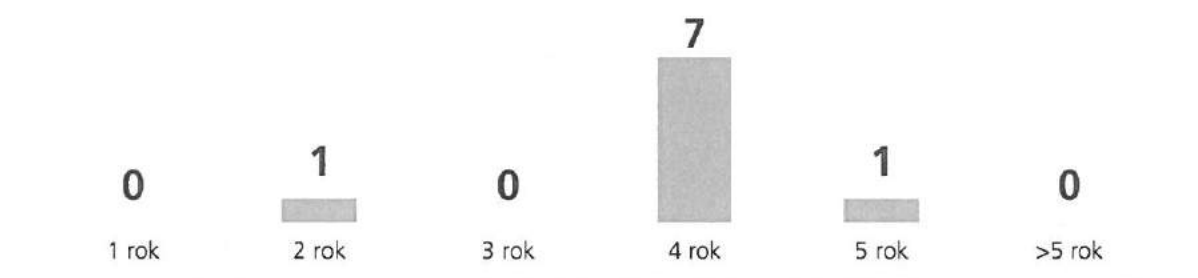
Fastigheternas värdeår är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 929 m², varav 929 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
kundnummer 2958	Avser ekonomisk förvaltning via SBC
Säbyholms intressenter	Serviceavtal avseende park, mark, väg, skog, belysning, trädgård, vatten, avlopp, el

Föreningens ekonomi

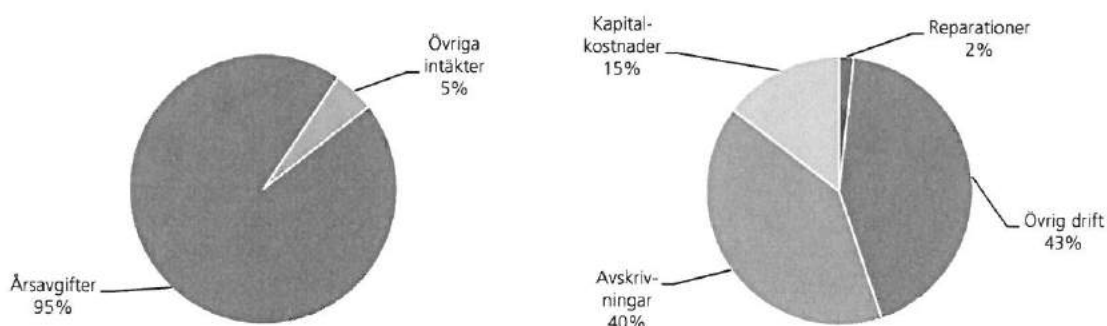
Under året tillämpades en avgiftsfri månad.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	539 907	0
Finansiella intäkter	23	0
Medlemsinsatser	25 500 000	0
Ökning av långfristiga skulder	5 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 033 925
	31 039 930	30 033 925
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	169 700	0
Finansiella kostnader	55 219	5 727 790
Ökning av materiella anläggningstillgångar	316 055	24 258 335
Ökning av kortfristiga fordringar	5 547	0
Minskning av kortfristiga skulder	30 026 630	0
	30 573 151	30 033 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	466 779	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	466 779	0

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie styrelsemöten.

Styrelsearbetet har i huvudsak bedrivits av ordinarie ledamöter.

Mycket av arbetet har handlat om att sätta sig in i befintliga avtal och regelverk.

Bland övriga ärenden som hanterats kan nämnas:

- Slutförande av byggnadsentreprenad
- Beställning av större soptunnor
- Rett ut frågan om att trädgårdsmästare ingår i avgiften.
- Filterbyte i ventilationsanläggningarna
- Flytt av parkeringsplatser till bakom Låssahuset
- Avtal med enskild bostadsrättsinnehavare rörande skötsel av damm
- Flytt av föreningens sopstation
- Fakturering av preliminär elkostnad till medlemmarna
- Upprättande av trivselregler
- Bildande av teknikgrupp i föreningen
- Samlat föreningens ekonomi hos SEB (avslutat Handelsbanken)
- Deltagande i exteriör slutbesiktning

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelser under året: 2 st

Nyupplåtelser under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 1 st

Tillkommande medlemmar: 17 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	552
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 382
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59
Soliditet (%)	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	164
Nettoomsättning (tkr)	540

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 929 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	164 170
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 727 790
summa balanserat resultat	-5 563 620

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 563 620
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	539 907	0
Summa rörelseintäkter		539 907	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-30 517	0
Övriga externa kostnader	Not 3	-139 183	0
Avskrivningar	Not 4	-150 841	0
Summa rörelsekostnader		-320 541	0
RÖRELSERESULTAT		219 366	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	0
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-5 727 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 219	0
Summa finansiella poster		-55 196	-5 727 790
ÅRETS RESULTAT		164 170	-5 727 790

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 5	30 199 139	29 986 125
Summa materiella anläggningstillgångar	30 199 139	29 986 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 199 139	29 986 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 6	472 326	0
Summa kortfristiga fordringar	472 326	0
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 7		
Kortfristiga placeringar	0	47 800
	0	47 800
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	472 326	47 800
SUMMA TILLGÅNGAR	30 671 465	30 033 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 500 000	0
Uppskrivningsfond		5 727 790	5 727 790
Summa bundet eget kapital		31 227 790	5 727 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 727 790	0
Årets resultat		164 170	-5 727 790
Summa fritt eget kapital		-5 563 620	-5 727 790
SUMMA EGET KAPITAL		25 664 170	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 000 000	0
Summa långfristiga skulder		5 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		6 680	0
Övriga skulder		0	30 033 925
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 10	615	0
Summa kortfristiga skulder		7 295	30 033 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 671 465	30 033 925
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 9	1 000 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	120 år	

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	512 910	0
	Elintäkter	27 000	0
	Öresutjämning	-3	0
		539 907	0

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Reparationer		
	Ventilation	6 963	0
		6 963	0
	Taxebundna kostnader		
	Sophämtning/renhållning	3 376	0
		3 376	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 178	0
		20 178	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	30 517	0

Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	533	0
	Förvaltningsarvode	25 000	0
	Administration	111 730	0
	Korttidsinventarier	1 495	0
		139 183	0
Not 4	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	122 317	0
	Uppskrivning byggnad	28 524	0
		150 841	0
Not 5	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 258 335	0
	Nyanskaffningar	363 855	24 258 335
	Utgående anskaffningsvärde	24 622 190	24 258 335
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 727 790	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	5 727 790
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-28 524	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 699 266	5 727 790
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 317	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-122 317	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 199 139	29 986 125
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 139 992	11 994 450
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 469 000	9 469 000
	Taxeringsvärde mark	2 027 000	2 027 000
		11 496 000	11 496 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 496 000	11 496 000
		11 496 000	11 496 000
Not 6	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Klientmedel hos SBC	466 779	0
	Fordringar	5 547	0
		472 326	0

Not 7 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
Aktier	0	0	47 800
	0	0	47 800

Not 8 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 500 000	21 500 000	0	0
Uppskrivningsfond	5 727 790	0	0	5 727 790
Upplåtelseavgifter	4 000 000	4 000 000	0	0
S:a bundet eget kapital	31 227 790	25 500 000	0	5 727 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 727 790	0	-5 727 790	0
Årets resultat	164 170	164 170	5 727 790	-5 727 790
S:a ansamlad förlust	-5 563 620	164 170	0	-5 727 790
S:a eget kapital	25 664 170	25 664 170	0	0

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	0,490 %	2 000 000	0	2016-02-28
SEB	1,010 %	2 000 000	0	2018-02-28
SEB	1,210 %	1 000 000	0	2020-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 000 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		5 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Not 10	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	615	0
		615	0

Styrelsens underskrifter

BRO den 11 / 5 2016



Per Tegelström
Ordförande



Emma Nordberg
Sekreterare



Caroline Sanchez
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2016



Hanna Hörnequist
Intern revisor