

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENING EDSVIKENS TORG**

Org. nr. 769622-5510

**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**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2010-12-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-07 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Kassen 1, Sollentuna kommun  
Adress: Vallmovägen 2b,  
Edsviksvägen 84A-F  
Hedvigsdalsvägen 1A-C, 191 43 Sollentuna

#### **Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 3 mars 2015**

##### **Ordinarie:**

Richard Lindström	Ordförande
Nicklas Lifsten	Ledamot
Lennart Jonasson	Ledamot

#### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 3 mars 2015**

##### **Ordinarie:**

Ulf Hessner	Ordförande
Mikael Strömsten	Sekreterare
Urban Bucht	Kassör
Jonas Ullman	Ledamot
Mary Petrini	Ledamot

##### **Suppleanter:**

Kristina Vera Jr

##### **Firmatecknare:**

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

##### **Revisorer**

###### **Ordinarie:**

Stefan Bratt	Auktoriserad revisor
--------------	----------------------

##### **Valberedning**

Ewa Heidvall	Sammanställande
Eivor Nyberg	

**Bostadsrättsförening Edsvikens Torg**  
**769622-5510**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 3 mars 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Kassen 1, Sollentuna kommun

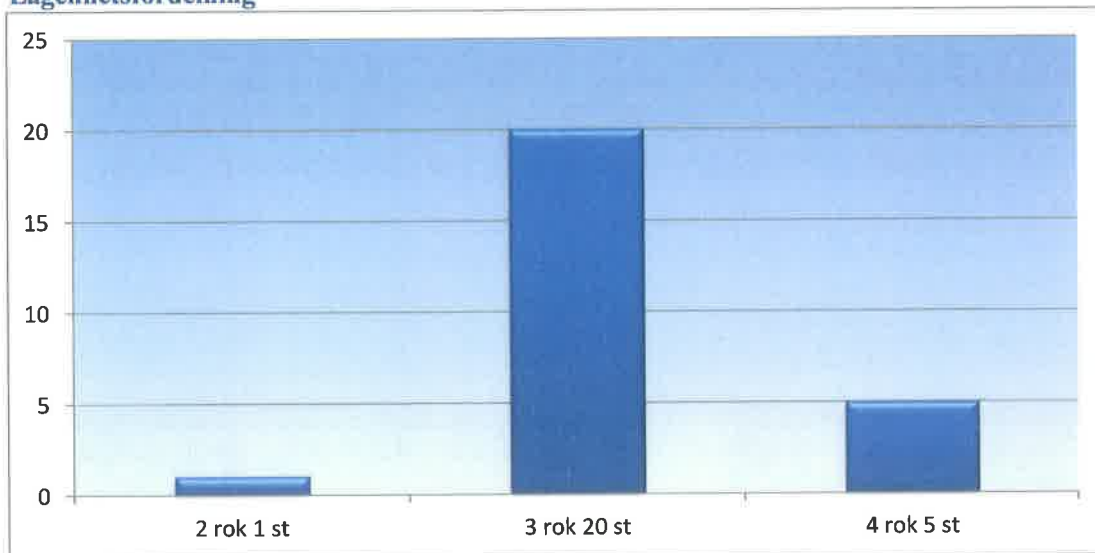
Nybyggnadsår och värdeår är 2014

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	40 644 000	40 003 000
Varav byggnader:	32 598 000	28 775 000
Varav mark:	8 046 000	11 228 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns fem stycken bostadshus innehållande 26 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en gårdsbyggnad. Den totala boytan uppgår till 2 281 kvm.

**Lägenhetsfördelning**



I fastigheten finns också två lokaler med en total uthyrningsbar yta om 205 kvm. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t.o.m
Café	Ja	81	2017-06-30
Gym	Ja	124	2024-07-31

**Förvaltning**

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

Den tekniska förvaltningen har administrerats av FSS på styrelsens uppdrag.

**Bostadsrättsförening Edsvikens Torg**  
**769622-5510**

**Avtal med leverantörer**

Teknisk förvaltning	FSS
Fastighetsskötsel	FSS
Städning	FSS
Markskötsel	BTH, nytt avtal skall tecknas under 2016
Snöröjning	FSS
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Föreningen har inget centraltavtal om detta
El	Sollentuna Energi
Värme	Egen bergvärmeanläggning, sköts av FSS
Vatten	Sollentuna Energi
Sophämtning	Sollentuna Energi
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

**Föreningens ekonomi**

Föreningen har flyttat ett lån från Ålandsbanken till Handelsbanken.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). Reglerna enligt K3 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar ska göra avskrivningar på byggnader enligt funktionsuppdelad avskrivningsplan.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaden motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad. En bostadsrättsförening kan välja att redovisa ett negativt resultat. Det viktigaste är att ta in så mycket avgifter och hyror så att det täcker de utgifter som föreningen har dvs. att ha ett positivt kassaflöde.

**Kassaflöde - 1 Januari - 31 December** **2015**

**Likvida medel vid årets början** **10 678 026**

**Inbetalningar**

Rörelseintäkter	2 284 470
Finansiella intäkter	2 600
Minskning av kortfristiga fordringar	52 682
Ökning av kortfristiga skulder	0
	<b>13 017 778</b>

**Utbetalningar**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 721 238
Amorteringar	113 370
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av kortfristiga skulder	10 200 308
	<b>12 034 916</b>

**Likvida medel vid årets slut** **982 862**

**Kassaflöde operativ verksamhet** **505 144**

**Totalt Kassaflöde\*** **-9 695 164**

\* Totalt kassaflöde avser hela föreningens kassaflöde inklusive det sista åtagande gemtemot BTH.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 513
Hyresintäkter	713
Övriga intäkter	58
Kapitalintäkter	3
<b>Summa</b>	<b>2 287</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	240
Reparation/underhåll	43
Taxebundna kostnader	178
Övriga driftkostnader	25
Fastighetsavgift	48
Övr.förv/rörelsekostn.	106
Personalkostnader	17
Avskrivning	1 214
Räntekostnader	1 064
<b>Summa</b>	<b>2 935</b>



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Medlemmarna tog över från interimstyrelsen i samband med årsmötet och då utsågs en styrelse med enbart medlemmar i föreningen.

### Medlemsinformation

Under året har tre bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 37. 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**

---

<b>Nyckeltal</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, tkr	2 227
Resultat efter fin. poster, tkr	-648
Balansomslutning, tkr	144 531
Soliditet, %	71%
Kassalikviditet, %	147%
Snittränta, %	2,60%
Årsavgift, kr/kvm boyta	663
Lån, kr/kvm boyta	17 847
Ränta, kr/kvm boyta	465
El, kr/kvm	49
Vatten, kr/kvm	16

## **Resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-606 839
årets förlust	-647 846
	<hr/>
	<b>-1 254 686</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-1 254 686
	<hr/>
	<b>-1 254 686</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Nettoomsättning	1	2 226 536	1 125 124
Övriga rörelseintäkter	2	57 934	118 521
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>2 284 470</b>	<b>1 243 645</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-534 913	-294 268
Övriga externa kostnader	4	-105 623	-48 379
Personalkostnader	5	-17 085	0
Avskrivningar		-1 213 678	-606 839
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 871 299</b>	<b>-949 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>413 171</b>	<b>294 160</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 600	5 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 063 617	-798 315
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-647 846</b>	<b>-498 372</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-647 846</b>	<b>-498 372</b>

**BALANSRÄKNINGAR**

Not

2015-12-31

2014-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

143 531 563

144 745 241

**143 531 563**

**144 745 241**

**Summa anläggningstillgångar**

**143 531 563**

**144 745 241**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

488

27 500

Övriga fordringar

0

41 561

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

15 891

0

**16 379**

**69 061**

**Kassa och bank**

Kassa och bank

982 862

10 678 026

**982 862**

**10 678 026**

**Summa omsättningstillgångar**

**999 240**

**10 747 087**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**144 530 803**

**155 492 328**



## BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

8

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

104 500 000

104 500 000

Upplåtelseavgifter

82 080

82 080

**Summa bundet eget kapital**

**104 582 080**

**104 582 080**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-606 839

-108 467

Årets resultat

-647 846

-498 372

**Summa fritt eget kapital**

**-1 254 686**

**-606 839**

**Summa eget kapital**

**103 327 394**

**103 975 241**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

40 523 205

40 636 575

**Summa långfristiga skulder**

**40 523 205**

**40 636 575**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

186 740

186 740

Leverantörsskulder

32 480

1 707 348

Skatteskulder

212 727

208 430

Övriga kortfristiga skulder

28 365

8 234 712

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

219 892

543 283

**Summa kortfristiga skulder**

**680 204**

**10 880 513**

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**144 530 803**

**155 492 328**

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

40 870 000

40 870 000

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

---

### **ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR**

---

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad och komponentavskrivning tillämpas på byggnaden sedan 1 juli 2014 då slutbesiktning skett.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stomme	0,67%	0,67%
Tak	2,50%	2,50%
Fasad	3,33%	3,33%
Inre ytskick	3,33%	3,33%
Installationer	2,50%	2,50%
Restpost	2,50%	2,50%

Notera att för 2014 har endast avskrivningar skett med hälften, dvs för 6 månader.

Då föreningens medlemmar tog över driften efter avräkning under 2014 går det ej att jämföra 2014:års siffror med föreningens första hela räkenskapsår 2015.

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 f g år.

Hysesintäkter och årsavgifter redovisas i den period de avser.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

#### **Definition av nyckeltal**

Nettoomsättning:  
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:  
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 513 236	853 160
	Hysesintäkter lokaler	479 600	132 858
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	233 700	139 106
		<b>2 226 536</b>	<b>1 125 124</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	23 035	9 485
	Förbrukningsavgifter	23 500	8 878
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 896	0
	Övriga intäkter	503	100 158
		<b>57 934</b>	<b>118 521</b>
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	160 647	8 116
	Städ	4 997	0
	Hisservice	13 352	0
	Marskötsel	14 082	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	39 665	0
	Förbrukningsmaterial	7 662	0
		<b>240 405</b>	<b>8 116</b>
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	14 459	0
	Reparation hiss	4 094	0
	Reparation installationer	24 327	0
		<b>42 880</b>	<b>0</b>
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	120 837	32 516
	Vatten	39 555	12 587
	Sophämtning	17 817	7 831
		<b>178 209</b>	<b>52 934</b>
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	24 979	30 290
	Övriga driftkostnader	0	30 898
		<b>24 979</b>	<b>61 188</b>
	<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>534 913</b>	<b>294 268</b>





**Bostadsrättsförening Edsvikens Torg**  
**769622-5510**

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Försäkring	7 626	0
	Förvaltningsarvode	8 265	0
		<b>15 891</b>	<b>0</b>

**Not 8** Förändring av eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	104 500 000	0	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	0	82 080
Balanserat resultat	-108 467	-498 372	-606 839
Resultat föregående år	-498 372	498 372	0
Årets resultat	0	-647 846	-647 846

**Not 9** Skulder till kreditinstitut

			<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>		
Ålandsbanken	3,03%	2016-03-31	14 000 000	14 000 000
Ålandsbanken	3,62%	2018-03-29	14 000 000	14 000 000
Ålandsbanken			0	12 823 315
Handelsbanken	0,94%	2017-03-30	12 709 945	0
Nästa års amortering			-186 740	-186 740
			<b>40 523 205</b>	<b>40 636 575</b>

Årets amortering uppgår till ca 187 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 187 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till ca 39 780 tkr.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förskott avgifter & hyror	165 773	156 226
Räntekostnader	1 510	290 372
Amortering	0	46 685
Styrelsearvode	13 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	4 085	0
Revisionsarvode	15 000	20 000
El	12 231	0
Sophämtning	5 027	0
Vatten	3 266	0
Övrigt	0	30 000
	<b>219 892</b>	<b>543 283</b>

Stockholm den 17/5 2016



Ulf Hessner  
Ordförande



Mikael Strömsten  
Sekreterare



Urban Bucht  
Kassör



Mary Petrini  
Ledamot

Jonas Ullman  
Ledamot

Kristina Verzör  


Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2016



Stefan Bratt  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Edsvikens Torg  
Org.nr. 769622-5510

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edsvikens Torg 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 dessa 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Edsvikens Torg för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

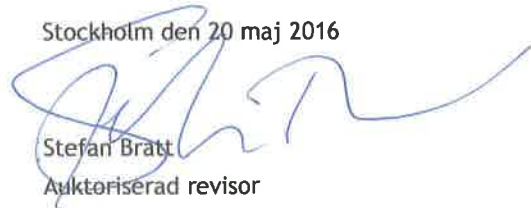
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2016



Stefan Bratt  
Auktoriserad revisor