

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Sparbanksvägen 10-16 Bostadsrättsförening

Org.nr 769629-2676



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Lotteriet 12 i Stockholms kommun förvärvades 2015-10-05.

Föreningens fastighet/er består av ett flerbostadshus på adress Sparbanksvägen 10-16. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1959. Tomt tillhörande fastigheten innehas med äganderätt om 1 669 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 119 kvm, varav 1 284 kvm utgör lägenhetsyta och 835 kvm lokalyta. Föreningen håller för närvarande på med byggnation av vindslägenheter och kommer öka sin BOA när arbetet är färdigställt med c.a 835 kvm och 7 lägenheter. föreningen finns 7 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
10 st rum och kök

Av dessa lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 6 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Loudden Bygg och Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-13.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 0 medlemmar då föreningen köpte sin fastighet och upplät lägenheter under räkenskapsåret. Nyttillkomna medlemmar under året är 34. Ingen medlem har avgått under året. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34.

Under året har ingen överlåtelse skett men 22 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt skedde i samband med att föreningen köpte sin fastighet.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan extra köpstämman, 2015-09-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Skoog	ledamot/Ordf
Anders Nylén	ledamot/Sekr.
David Ängman	ledamot
Karolina Gustafson	ledamot
Paulo Vidal	ledamot
Simon Gudmundsson	ledamot

Till **revisor** har Pontus Stormsköld, Borevision Revisionsbyrå valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 3 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen förvärvade sin fastighet den 2015-10-05. Fastigheten förvärvades genom s.k bolagspaketering där fastigheten överfördes från säljaren till föreningen genom ett skalbolag. Föreningen övertog bolaget i samband med fastighetsköpet det likviderades under 2015.

Sedan ombildningen har ytterligare två miljoner amorterats på föreningens lån sedan två medlemmar till har inkommit med insatser.

Föreningen arbetar med att bygga om vindsutrymme till lägenheter och ombyggnaden av vinden påbörjades under den senare delen av 2015. I samband med det har föreningen tecknat en byggherreansvarförsäkring och tagit in en kontrollant för att medverka i byggprocessen av de nya lägenheterna. Under november påbörjades ventilationsarbetet, vilket kommer att förändra ventilationssystemet från ett självdragshus till ett frånluftssystem, något som bör resultera i ökade luftflöden.

Efter besiktningen av husets balkonger konstaterades att renoveringen utförts undermåligt. Arbetet med att reda ut ansvarsfrågan har fortsatt under 2016.

Under december genomfördes en inventering av husets källarförråd. Innehållet i de förråd som inte märktes upp av de boende kommer att förvaras i sex månader och därefter forslas bort.

Styrelsen beslutade i november att anlita en låssmed för att svetsa igen dörren till grovsoprummet då det i dagsläget inte finns möjlighet att forsla bort avfallet.

En upprensning i pannrummet har genomförts och man har även inventerat husets parkeringsplatser.

Ett bevakningsavtal för snö och istappar på taket tecknades i november med Söder om Söder.

Styrelsen beslutade om en policy för andrahandsuthyrning, som i första hand sker på halvårsbasis.

Föreningens resultat för år 2015 är - 67 Kkr. Då föreningen inte bedrev ekonomisk verksamhet före 2015-10-05 saknas jämförelseår för verksamheten. .

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med -118 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 51 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från resultatet i den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 600 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen fått ett överskott i kassan efter att de har köpt sin fastighet som de finansierade genom inbetalda insatser samt lån. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Kontroll vindsbyggnationer	21

Händelser efter räkenskapsåret

Juristen Helena Nelson-Bülöw har anlits för att hjälpa till med proceduren kring årsstämman i maj, samt vissa avtalsrättsliga ärenden.

Städföretaget Söder om Söder kommer efter överenskommelse att utföra en grundlig städning av alla trapphus.

Arbetet fortgår med att reda ut vem som är ansvarig för den undermåliga renoveringen av balkongerna.

PS

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 235 Kkr för den närmaste 3-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. / alt. i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kr.
Nytt bokningssystem tvättstugan	2016	Inväntar offert
Bortforsling skräp	2016	Inväntar offert
Storstädning	2016	5 800

Nyckeltal per bokslutsdagen

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	690
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	33 273
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 028
Soliditet %	50
Fastighetens belåningsgrad, % *	50

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	- 67 107
	- 67 107
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	65 772
I ny räkning överföres	- 132 879
	- 67 107

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

PS

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	459 009	0
Övriga rörelseintäkter	2	4 640	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		463 649	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-224 033	0
Övriga externa kostnader	4	-35 080	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118 247	0
Summa rörelsens kostnader		-377 360	0
Rörelseresultat		86 289	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-153 397	0
Summa finansiella poster		-153 397	0
Resultat efter finansiella poster		-67 108	0
Årets resultat		-67 108	0

FS

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	72 007 813	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	21 924	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 029 737	0
Summa anläggningstillgångar		72 029 737	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 982	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 286	0
Summa kortfristiga fordringar		52 268	0
Kassa och bank		1 606 858	0
Summa omsättningstillgångar		1 659 126	0
SUMMA TILLGÅNGAR		73 688 863	0

FB

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 398 430	0
Summa bundet eget kapital		37 398 430	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-67 108	0
Summa fritt eget kapital		-67 108	0
Summa eget kapital		37 331 322	0
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		36 000 000	0
Summa långfristiga skulder		36 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 926	0
Övriga skulder		32 721	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	304 894	0
Summa kortfristiga skulder		357 541	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 688 863	0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	0
		38 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

PS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. År 2015 är föreningens första räkenskapsår och det saknas jämförelseår för verksamheten.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1%

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/avgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen. För år 2015 erlade föreningen fastighetsskatten i köpeskillingen för perioden 2015-10-05 - 2015-12-31.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	163 652	0
Årsavgifter bostäder	178 389	0
Hysesintäkt lokaler	112 966	0
Hysesintäkter parkering	4 000	0
Övriga intäkter	2	0
Summa årsavgifter och hyresintäkter	459 009	0

PF

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Övr ersättn och intäkter	4 640	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 640	0
Not 3 Driftkostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel, grundavtal	12 180	0
Fastighetsel	8 373	0
Fjärrvärme	91 947	0
Vatten	12 490	0
Städning	10 339	0
Reparationer och underhåll	30 873	0
Kabel-tv	1 349	0
Fastighetsförsäkring	5 689	0
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	16 023	0
Snöröjning och sandning	29 715	0
Övriga driftskostnader	5 055	0
Summa driftkostnader	224 033	0
Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kameral förvaltning, grundavta	18 946	0
Revisionsarvode	15 000	0
Konsultarvoden	1 134	0
Summa övriga externa kostnader	35 080	0
Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Årets anskaffningar	72 126 060	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 126 060	0
Årets avskrivningar	-118 247	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 247	0
Utgående redovisat värde	72 007 813	0
Redovisat värde byggnader	48 927 474	0
Redovisat värde mark	23 080 339	0
Summa redovisat värde	72 007 813	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 924 000	0
varav byggnader:	14 834 000	0

PS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2015-12-31	2014-12-31
	Ombyggnation vind	21 924	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 924	0
	Utgående redovisat värde	21 924	0

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbet försäkringspremier	16 161	0
	Övr förutbet kostn o uppl intäkter	13 125	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 286	0

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Årets inbetalda insatser	37 398 430	0	0	0	0
Årets förlust					-67 108
Belopp vid årets utgång	37 398 430	0	0	0	-67 108

Not 9	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering efter 5 år	36 000 000	0
	Summa långfristiga skulder	36 000 000	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	3 mån, rörligt	1,09	0	13 000 000
SEB	2018-10-28	1,46		12 000 000
SEB	2022-10-28	2,71		11 000 000
Summa			0	36 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				36 000 000

BS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

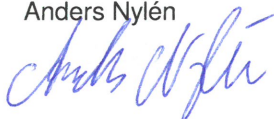
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	132 557	0
Upplupen räntekostnad	8 987	0
Upplupen fjärrvärme	91 947	0
Övriga upplupna kostnader	71 403	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 894	0

Stockholm 2016-05-03

Kenneth Skoog



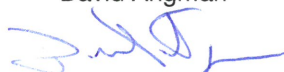
Anders Nylén



Simon Gudmundsson



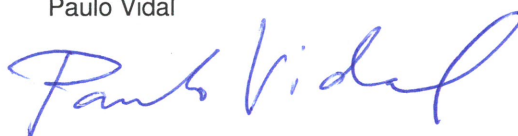
David Ängman



Karolina Gustafson



Paulo Vidal



Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2016.

Borevision

Pontus Stormsköld, Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Sparbanksvägen 10-16 Bostadsrättsförening, org.nr 769629-2676

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sparbanksvägen 10-16 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 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 Sparbanksvägen 10-16 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 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 av 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.

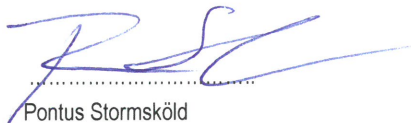
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2016



Pontus Stormsköld

BoRevision AB

