

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Ekebyvägen 26-32

Org.nr 769629-3997



Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| Tilläggsupplysningar | 8 |
| Underskrifter | 10 |

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, Vallentuna-Ekeby 2:274 i Vallentuna kommun förvärvades 2015-10-15.

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus på adress Ekebyvägen 26-32. Fastigheten byggde 1992 och har värdeår 1992.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 992 kvm, varav 3 992 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning
6 st 1 rum och kök
30 st 2 rum och kök
17 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 48 upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Vardia Insurance Group ASA. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

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

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-07-02. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-01-16.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

| | |
|---|----|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 5 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 60 |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | 1 |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 64 |

Under året har en överlåtelse skett och 48 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 16 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan konstituerande föreningsstämma, 2014-12-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|--------------|
| Camilla Dahlin | ledamot/Ordf |
| Karolin Andersson | ledamot |
| Felix Söderholm | ledamot |
| Sabina Andersson | ledamot |
| Josephine Gandarve | ledamot |

Till **revisor** har Rikard Johansson valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till fyra. 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

Föreningens resultat för år 2015 är -208 Kkr. I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 116 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -92 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 92 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 420 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade

underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/Kkr. |
|-------------------|------|--------------|
| Fasadmålning | 2016 | 250 |
| Utvändiga staket | 2016 | 100 |
| Målning balkonger | 2016 | 50 |

Flerårsöversikt

| | 2015 |
|---|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 631 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -208 |
| Soliditet, % | 51,8 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 541 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 16 234 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 18 218 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,02 |
| Fastighetens belåningsgrad, % * | 48,1 |

*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: | |
| Årets resultat | -170 925 |
| | <hr/> |
| | -170 925 |
| Styrelsen föreslår att | |
| Till fond för yttre underhåll avsätts | 142 000 |
| I ny räkning överföres | -312 925 |
| | <hr/> |
| | -170 925 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2015-01-16 |
|---|-----|-----------------|
| | Not | 2015-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | |
| Nettoomsättning | 1 | 630 889 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 630 889 |
| Rörelsens kostnader | | |
| Driftskostnader | 2 | -505 313 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -30 858 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -166 115 |
| Summa rörelsens kostnader | | -702 286 |
| Rörelseresultat | | -71 397 |
| Resultat från finansiella poster | | |
| Räntekostnader | | -99 528 |
| Summa finansiella poster | | -99 528 |
| Årets resultat | | -170 925 |

BALANSRÄKNING

2015-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4 100 023 340

Summa materiella anläggningstillgångar

100 023 340

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5 50 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 000

Summa anläggningstillgångar

100 073 340

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 917

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 88 434

Summa kortfristiga fordringar

91 351

Kassa och bank

3 707 518

Summa omsättningstillgångar

3 798 869

SUMMA TILLGÅNGAR

103 872 209

BALANSRÄKNING

2015-12-31

| | Not | |
|---|-----|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 7 | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | | 53 961 400 |
| Summa bundet eget kapital | | 53 961 400 |
| Fritt eget kapital | | |
| Årets resultat | | -170 925 |
| Summa fritt eget kapital | | -170 925 |
| Summa eget kapital | | 53 790 475 |
| Långfristiga skulder | 8 | |
| Skulder till kreditinstitut | | 48 086 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 086 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | | 251 907 |
| Övriga skulder | | 1 309 897 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 433 930 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 995 734 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 103 872 209 |
| POSTER INOM LINJEN | | |
| Ställda säkerheter | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder | | |
| Fastighetsinteckningar | | 50 000 000 |
| | | 50 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Nettoomsättning | 2015 |
|--------------|------------------------|-------------|
| | Årsavgifter | 341 066 |
| | Hysesintäkter | 289 816 |
| | Övriga intäkter | 7 |
| | Summa nettoomsättning | 630 889 |
| Not 2 | Driftskostnader | 2015 |
| | Fastighetsskötsel | 16 575 |
| | Teknisk förvaltning | 13 409 |
| | Städning | 37 072 |
| | Snöröjning/sandning | 2 625 |
| | Yttre skötsel | 6 231 |
| | Reparation/underhåll | 176 688 |
| | Fastighetsel | 35 006 |
| | Uppvärmning | 116 540 |
| | Vatten/avlopp | 36 201 |
| | Sophantering | 20 154 |
| | Försäkringspremier | 9 547 |
| | Kabel-TV | 10 465 |
| | Fastighetsavgift | 17 000 |
| | Övriga driftskostnader | 7 800 |
| | Summa driftkostnader | 505 313 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Övriga externa kostnader 2015

| | |
|--------------------------------|--------|
| Ekonomisk förvaltning | 20 032 |
| Övriga externa kostnader | 10 826 |
| Summa övriga externa kostnader | 30 858 |

Not 4 Byggnader och mark 2015-12-31

| | |
|--|-------------|
| Inköp | 100 189 455 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 100 189 455 |
| Årets avskrivningar | -166 115 |
| Utgående redovisat värde | 100 023 340 |

| | |
|---------------------------|-------------|
| Redovisat värde byggnader | 77 567 040 |
| Redovisat värde mark | 22 456 300 |
| Summa redovisat värde | 100 023 340 |

Taxeringsvärde

| | |
|--|-------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 175 000 000 |
| varav byggnader: | 5 000 000 |

Not 5 Andelar i koncernföretag 2015-12-31

| Företag | Säte | Kapital- andel % | Redovisat värde |
|--------------------------------|------------|---------------------|--------------------|
| Organisationsnummer | | | |
| Vrenen Fastigheter AB | | | 50 000 |
| 556566-1718 | Vallentuna | 100% | |
| Summa andelar i koncernföretag | | | 50 000 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2015-12-31

| | |
|--|--------|
| Försäkringspremier | 37 329 |
| Hiss-service | 15 250 |
| Kabel-TV | 27 105 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 8 750 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 88 434 |

Not 7 Eget kapital

| | Insatser | Årets resultat |
|---------------------------|------------|-------------------|
| Ökning av medlemsinsatser | 53 961 400 | 0 |
| Årets förlust | | -170 925 |
| Belopp vid årets utgång | 53 961 400 | -170 925 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Långfristiga skulder 2015-12-31

| | |
|----------------------------|------------|
| Amortering efter 5 år | 48 086 000 |
| Summa långfristiga skulder | 48 086 000 |

| Kreditgivare | Villkors- ändring | Ränta | Amortering 2016 | Skuld per 2015-12-31 |
|--------------|----------------------|-------|--------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 2017-09-30 | 0,80% | | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 2018-09-30 | 0,95% | | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 2020-09-30 | 1,49% | | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 2016-01-15 | 0,85% | | 18 086 000 |
| Summa | | | 0 | 48 086 000 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2015-12-31

| | |
|--|---------|
| Förutbetalda årsavgifter/hyror | 197 311 |
| Uppvärmning | 94 144 |
| Fastighetsel | 16 654 |
| Övriga upplupna kostnader | 26 293 |
| Räntekostnader | 99 528 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 433 930 |

Vallentuna 2016-05-30

Camilla Dahlin

Karolin Andersson

Felix Söderholm

Sabina Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2016.

Rikard Johansson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekebyvägen 26-32, org.nr 769629-3997

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekebyvägen 26-32 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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.

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 samfällighetsföreningen 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 samfällighetsföreningens 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 samfällighetsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekebyvägen 26-32 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om förvaltning av samfälligheter och stadgarna.

Revisorns ansvar

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

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

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

Stockholm den DD månad 2016

Rikard Johansson