

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hasselängen
Org.nr. 769610-6322

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hasselängen 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 här 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 Hasselängen 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den

4/4-16



Linda Sandler

Auktoriserad revisor

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

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-07.

Föreningens fastighet, Balkbron 1 bebyggdes 2003-2005 av JM och ligger i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2004-09-24.

På fastigheten finns 5 st bostadshus i fyra våningar innehållande 55 lägenheter.

Dessutom finns 58 p-platser och 5 besöksparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

40 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 832 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Fastigheten är beskattad med halv avgift from 2010 tom 2015, därefter med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-24 bestått av:

Ordinarie Claes Rönnqvist
Peder Sommeahag
Sebastian Bernhardsson
Ingrid Rustas
Tomas Jernberg



Suppleanter Sara Gihlsler
Jan Rickardsson
Sonny Boustedt
Torbjörn Karlsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer
Ordinarie Folkesson Råd & Revision AB
Linda Sandler

Suppleant Folkesson Råd & Revision AB

Valberedning
Anna Havsbris Sammankallande

Styrelsen har under året haft 9 st (10 st fg år) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts av Driftia Förvaltning.
Städning av Keabgruppen.

Fastighetens tekniska status:
För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som följs av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Övergång från progressiv avskrivningsplan på byggnaden till 100 årig rak plan, innebär att föreningen visar ett negativt resultat. Detta påverkar dock ej föreningen likviditetsmässigt.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 97 705 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 17 813 kronor, vilket har belastat resultatet.

Föreningen har en underhållsplan som styrelsen använder som vägledning för de reparationer som ska utföras aktuellt år, och sen utförs de underhåll som årligen bedöms nödvändiga.

Under räkenskapsåret har föreningen inlett ett samarbete med IT-företaget Ownit som innebär att föreningen står för varje lägenhets bredbandsuppkoppling upp till 100 Mbps.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse
Under perioden har 9 st (3 st fg år) överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon (0 st fg år) andrahandsuthyrning under perioden.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 86 st (90 st fg år) medlemmar 

Ekonomi

Amortering har gjorts under året till ett belopp om 480 000 kronor.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016=1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 758	3 755	3 746	3 750
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-355	-449	41	173
Soliditet (%)	66,8	66,7	66,6	66,4
Kassalikviditet (%)	121,8	147,0	230,1	199,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	121	121	121	121
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 127	1 007	886	765
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	727	727	727	727
Lån kronor per kvm yta	9 777	9 875	9 979	10 042

Resultatdisposition

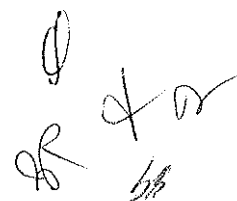
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 178 983
årets förlust	-354 573
	824 410
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	120 800
i ny räkning överföres	703 610
	824 410

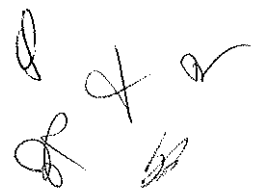
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 757 566	3 754 581
Övriga rörelseintäkter		420	600
Summa rörelseintäkter		3 757 986	3 755 181
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 295 278	-1 281 343
Övriga externa kostnader	5	-143 248	-143 767
Personalkostnader	6	-53 730	-58 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 149 093	-1 149 093
Summa rörelsekostnader		-2 641 349	-2 632 553
Rörelseresultat		1 116 637	1 122 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		914	3 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 472 124	-1 589 135
Summa finansiella poster		-1 471 210	-1 585 461
Resultat efter finansiella poster		-354 573	-462 833
Resultat före skatt		-354 573	-462 833
Årets resultat		-354 573	-462 833



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	142 361 339	143 510 432
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	94 308	94 308
Summa anläggningstillgångar		142 455 647	143 604 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 135	0
Övriga fordringar	9	2 004 308	1 700 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 297	23 875
Summa kortfristiga fordringar		2 046 740	1 723 912
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 160	4 160
Summa kassa och bank		4 160	4 160
Summa omsättningstillgångar		2 050 900	1 728 072
SUMMA TILLGÅNGAR		144 506 547	145 332 812



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	94 610 000	94 610 000
Yttre reparationsfond		1 127 471	1 006 671
Summa bundet eget kapital		95 737 471	95 616 671
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 178 983	1 762 617
Årets resultat		-354 573	-462 833
Summa fritt eget kapital		824 410	1 299 784
Summa eget kapital		96 561 881	96 916 455
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	46 260 660	47 240 660
Summa långfristiga skulder		46 260 660	47 240 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		980 000	480 000
Leverantörsskulder		109 747	57 377
Skatteskulder		2 852	2 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	591 407	635 878
Summa kortfristiga skulder		1 684 006	1 175 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 506 547	145 332 812
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter		52 000 000	52 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	270 360	270 360
Årsavgifter bostäder	3 513 900	3 513 900
Hysesbortfall ./.	-26 694	-29 679
Övriga ersättningar och intäkter	420	600
	3 757 986	3 755 181

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	97 705	128 813
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	17 813	18 906
	115 518	147 719

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	147 883	166 077
Besiktning / Serviceavtal	96 713	101 075
Yttre skötsel / Snöröjning	100 334	122 866
Fastighetsel	93 506	95 167
Uppvärmning	433 143	444 513
Vatten	64 994	69 023
Sophämtning	50 737	45 401
Fastighetsförsäkring	58 296	54 294
Självrisk/reparation försäkringsskador	4 000	2 500
Försäkringsersättningar	0	-40 428
Kabel-TV / Internet	95 999	39 668
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	34 155	33 468
	1 179 760	1 133 624

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	11 390	12 407
Revisionsarvode	15 000	12 875
Förvaltningsarvode	102 662	88 012
Övriga externa tjänster/kostnader	5 730	6 530
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 466	23 943
	143 248	143 767



Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	44 500	44 400
Lagstadgade sociala avgifter	9 230	13 950
	53 730	58 350

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 550 000	104 550 000
Markanläggningar	512 596	512 596
Ingående anskaffningsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 062 596	147 062 596
Ingående avskrivningar	-3 552 164	-2 403 071
Årets avskrivningar	-1 149 093	-1 149 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 701 257	-3 552 164
Utgående redovisat värde	142 361 339	143 510 432
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark	24 000 000	24 000 000
	84 000 000	84 000 000

Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Marknads- värde
Lux korträntefond Sverige	755,2569	94 308	109 127
		94 308	109 127

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	3 956	3 912
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 000 352	1 696 125
	2 004 308	1 700 037

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 821	9 188
Förutbetald kabel-TV	9 158	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 318	14 687
	37 297	23 875

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 615 000	59 995 000	1 006 671	1 762 616	-462 833
Disposition av föregående års resultat:			120 800	-583 633	462 833
Årets resultat					-354 573
Belopp vid årets utgång	34 615 000	59 995 000	1 127 471	1 178 983	-354 573

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 120 800/0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	34 615 000	34 615 000
Upplåtelseavgifter (BRF)	59 995 000	59 995 000
	94 610 000	94 610 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

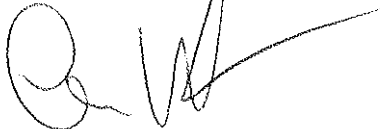
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	2,75	2020-09-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	3,13	2017-03-30	10 100 660	10 220 660
Stadshypotek AB	2,52	2017-03-30	2 880 000	3 000 000
Stadshypotek AB	3,01	2019-03-30	7 380 000	7 500 000
Stadshypotek AB	2,74	2019-03-30	9 880 000	10 000 000
			47 240 660	47 720 660
Kortfristig del av långfristig skuld			980 000	480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 340 660 kronor.

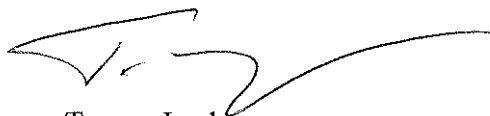
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	11 400	44 400
Upplupna sociala avgifter	3 582	13 950
Upplupna räntekostnader	217 970	205 979
Förskottsbetalda hyror och avgifter	262 728	248 057
Upplupna avtalskostnader	0	23 297
Upplupna vatten avgifter	0	5 000
Upplupna uppvärmningskostnader	61 868	70 696
Upplupna elavgifter	10 000	10 000
Beräknat arvode för revision	14 500	14 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 359	0
	591 407	635 879

Stockholm den



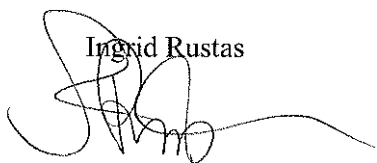
Claes Rönnqvist



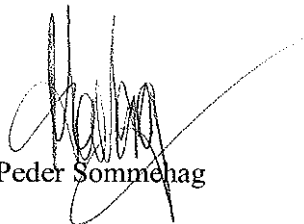
Tomas Jernberg



Sebastian Bernhardsson



Ingrid Rustas



Peder Sommevig

Min revisionsberättelse har lämnats . 4/4-16



Linda Sandler
Revisor
Folkesson Råd & Revision AB