

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HUSARVIKENS STRAND

Styrelsen för Brf Husarvikens Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-07 hos Bolagsverket.

På bostadsrättsföreningens webbplats (www.husarvikensstrand.se) finns ytterligare information om föreningen och området.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skuleskogens Samfällighetsförening som förvaltar GA:3 yttre miljö och sophantering samt GA:4 garage. Föreningens andel är 26% respektive 25%. Samfälligheten har hand om gården, sopsugen och garaget.

Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Husarvikens Samfällighetsförening, som förvaltar GA:5 VA. Föreningens andel är 35%. Samfälligheten har hand om vatten- och fjärrvärmeanläggningen.

804
M
VK
UB
BZH
HE
K

Fakta om fastigheten

Föreningens tomtrett har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skuleskogen I	2013-09-30	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Tomträtten bebyggdes 2012-2013 och består av 2 byggnader med 6 respektive 7 våningar och källare.

Byggnadens värdeår är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 797 kvadratmeter, varav 2 797 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten är helt nybyggd och färdigställdes under 2013.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Brinkeberg i Stockholm AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

A Skoglund Fastighetsservice AB
Advetax Service AB (tidigare Evident Clean AB)
Kone AB
Com Hem AB
Fortum

Fastighetsskötsel
Trappstädning
Hisservice
Kabel-TV
EI

SN
M
KA
CH
BUL
HE
K

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med garantibesiktningen för fastigheterna. En speciell arbetsgrupp tillsattes som har fokuserat att på bästa sätt fånga upp medlemmarnas synpunkter avseende fel och brister i fastigheten. Förhandlingar har förts med byggherren Svenska Hus. Arbetet påbörjades under sommaren 2015 och pågår fortfarande. Styrelsens strävan är att avsluta arbetet under våren 2016 och att de brister och fel som framkommit blivit åtgärdade.

En avräkning med byggherren Svenska Hus har genomförts och många av de tillkommande kostnaderna som uppkommit under uppstarten av föreningen har definierats som projektkostnader och således inte påförts föreningen utan återbetalats.

Styrelsen beslutade om att nya ventilationsfilter borde installeras i lägenheterna. Detta gjordes under våren och kostnaden belastades föreningen.

Representanter ur föreningens styrelse har under året arbetat och varit delaktiga i de två samfälligheterna som vi har tillsammans med Brf Husarvikens Park och Brf Husarvikens Brygga. Samfälligheterna ansvarar för vår gemensamma värmecentral, sophantering samt garagen i källarplanen. Garagestädning har genomförts ett par gånger under året samt cykelförrådet har upprustats.

Under verksamhetsåret har ett av föreningens tre lån hos Nordea omförhandlats. Som en följd av det gynnsamma ränteläget på marknaden har villkoren blivit fördelaktiga för föreningen och långt under de nivåer som kalkylerades i den ekonomiska planen.

Som ett led i att skapa en ökad trivsel i föreningen och att medlemmarna på ett bättre sätt lära känna varandra anordnades en "after work" på restaurang Selma Deli under året. Ett 20-tal medlemmar närvarande.

I övrigt har styrelsens strävan varit att på bästa sätt skapa en väl fungerande bostadsrättsförening som på bästa sätt gagnar medlemmarna och de boende samt ökar trivseln i området.

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	10	12	1

Föreningen upplåter även 15 parkeringsplatser för bil och en för MC i garaget med hyresrätt.

SN
H
H
H
B
H
H
L

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 st överlåtits.

Under året har styrelsen inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Bo Niveman	Ordförande
Sofia Nordgren	Vice ordförande
Pernilla Carlborg	Kassör
Richard Åvall	Sekreterare
Bo Hellgren	Ledamot
Britta Lindholm	Ledamot (Avgick vid styrelsemötet 2015-12-01)
Martin Bergström	Ledamot
Henrik Ekerbring	Styrelsesuppleant (Ny ordinarie ledamot fr 2015-12-01)
Gabriella Silfwerbrand	Styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens styrelse har under året avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Anderström	Ordinarie extern	Frejs Revisorer AB
-------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Bert Conneryd
Stefan Kilander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

SN
K
K
K
K
B
H
E
Q

Föreningens ekonomi

2013-09-30 köpte föreningen samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 1-2. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtten Skuleskogen 1 från det då helägda dotterbolaget för bokfört värde.

Fastighets AB Skuleskogen 1-2 försattes 2014-03-19 i frivillig likvidation som avslutades 2015-12-16 och därmed är bolaget upplöst.

Exploatören Svenska Hus AB har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för eventuella osålda lägenheter efter att föreningen har tagit över fastigheten och dess drift, det finns dock inga osålda lägenheter i föreningen.

Förening har valt K2 som redovisningsmodell. Räkenskapsåret 2014 var det första året som K2 tillämpas.

K2 ställer krav på en högre avskrivningsnivå av fastigheten (jämfört med tidigare modell). Detta leder till ett negativt rörelseresultat. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde vilket ger möjlighet till amortering av lånen.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	687	687	687
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 608	4 767	4 767
Nettoomsättning	2 281	2 298	468
Resultat efter finansiella poster	-361	-432	66
Soliditet (%)	92,4	92,1	91,0

OBS! 2013 avser endast 3 månader. Bostadsrättsytan är 2 797 kvm.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-684 119
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-270 000
årets förlust	-360 721
	-1 314 840

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 314 840

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

SN
M
CH
V
B
K
X

Resultaträkning

	Not 1	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 280 518	2 297 985
Övriga rörelseintäkter		41 322	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 321 840	2 297 985
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-1 430 299	-1 422 114
Personalkostnader		-48 797	-58 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 056	-875 940
Summa rörelsekostnader		-2 358 152	-2 356 404
Rörelseresultat		-36 312	-58 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 409	-373 585
Summa finansiella poster		-324 409	-373 492
Resultat efter finansiella poster		-360 721	-431 911
Resultat före skatt		-360 721	-431 911
Årets resultat		-360 721	-431 911

AC
KM
UB
BIA
HE
A

Balansräkning

Not
I

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

173 346 221

174 222 161

Inventarier

5

12 465

-

Summa materiella anläggningstillgångar

173 358 686

174 222 161

Summa anläggningstillgångar

173 358 686

174 222 161

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-

797

Övriga fordringar

-

72 741

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

204 514

187 273

Summa kortfristiga fordringar

204 514

260 811

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

7

-

-

Summa kortfristiga placeringar

-

-

Kassa och bank

Kassa och bank

1 023 964

1 063 666

Summa kassa och bank

1 023 964

1 063 666

Summa omsättningstillgångar

1 228 478

1 324 477

SUMMA TILLGÅNGAR

174 587 164

175 546 638

SN
PE
KN
UH
BIA
HE
A

Balansräkning	Not I	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		162 020 000	162 020 000
Fond för yttre underhåll		577 050	307 050
Summa bundet eget kapital		162 597 050	162 327 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-954 119	-252 208
Årets resultat		-360 721	-431 911
Summa fritt eget kapital		-1 314 840	-684 119
Summa eget kapital		161 282 210	161 642 931
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 888 000	13 332 000
Summa långfristiga skulder		12 888 000	13 332 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 909	27 404
Övriga skulder		-	240 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	122 181	137 428
Förutbetalda avgifter och hyror		179 864	166 293
Summa kortfristiga skulder		416 954	571 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 587 164	175 546 638

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	91 000 000	91 000 000
Summa ställda säkerheter	91 000 000	91 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

STN
M
K
H
B
H
L

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (populärt kallat K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5%
Inventarier	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 921 391	1 921 391
Garagehyror	355 627	375 797
Förrådshyror	3 500	-
	2 280 518	2 297 188

SN
M
M
UP
BA
HE
A

Not 3 Rörelsekostnader	2015	2014
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-44 255	-40 234
Trappstädning	-53 848	-36 753
Teknisk förvaltning	-	-2 488
Serviceavtal	-12 524	-19 463
Förbrukningsmaterial	-5 040	-2 530
Hissbesiktning	-2 583	-
	-118 250	-101 468
Reparationer		
Dörrar & lås	-19 539	-194
Hissar	-3 103	-
El	-	-1 480
VVS	-27 767	-3 164
	-50 409	-4 838
Taxebundna kostnader		
El	-41 626	-90 317
Fjärrvärme	-	-86 020
Sophantering (Bodab)	-78 928	-
	-120 554	-176 337
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie	-21 079	-19 023
Samfällighetsavgifter	-364 639	-366 453
Kabel-TV	-29 176	-29 816
Tomträttsavgäld	-635 600	-635 600
	-1 050 494	-1 050 892
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	-20 980	-17 631
Förvaltningsarvode	-62 500	-62 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 862	-5 171
Förbrukningsinventarier	-	-3 277
Konsultarvode	-1 250	-
	-90 592	-88 579
Summa övriga externa kostnader	-1 430 299	-1 422 114
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-38 140	-44 400
Arbetsgivareavgifter	-10 657	-13 950
Summa Personalkostnader	-48 797	-58 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader	-875 940	-875 940
Avskrivning inventarier	-3 116	-
Summa avskrivningar	-879 056	-875 940
Summa rörelsekostnader	-2 358 152	-2 356 404

801
K
K
UH
BIL
HE
P

Not 4 Byggnader och Mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 188 000	175 188 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 188 000	175 188 000
Ingående avskrivningar	-965 839	-89 899
Årets avskrivningar	-875 940	-875 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 841 779	-965 839
Utgående redovisat värde	173 346 221	174 222 161
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde bostäder	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Not 5 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inventarier cykelrum	15 581	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 581	-
Årets avskrivningar	-3 116	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 116	-
Utgående redovisat värde	12 465	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremie	-	21 079
Tomträttsavgäld	158 900	158 900
Kabel-TV	7 295	7 294
Föreningsavgifter	4 800	-
Samfällighetsavgift	33 519	-
	204 514	187 273

SN
M
K
U
B
H
A

Not 7 Aktier i dotterföretag

	Antal	Anskaffn. värde
Namn		
Fastighets AB Skuleskogen 1-2, org nr	500	78 238 000
Utdelning		-78 238 000
		-

Bolaget försattes under 2014 i frivillig likvidation som avslutades 2015-12-16 och bolaget är därmed upplöst.

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 020 000	307 050	-252 208	-431 911
Reservering till fond för ytter underhåll	-	270 000	-270 000	-
Disposition av föregående års resultat:	-	-	-431 911	431 911
Årets resultat	-	-	-	-360 721
Belopp vid årets utgång	162 020 000	577 050	-954 119	-360 721

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	0,821	Rörlig	4 000 000	4 444 000
Nordea	2,85	2016-11-14	4 444 000	4 444 000
Nordea	3,50	2018-11-13	4 444 000	4 444 000
			12 888 000	13 332 000

SN
M
KN
UB
BR
HE
K

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
El	3 585	4 791
Samfällighetsavgift	-	14 056
Låneränta	42 096	45 231
Beräknat revisionsarvode	18 000	15 000
Beräknat styrelsearvode	44 500	44 400
Beräknade arbetsgivaravgifter	14 000	13 950
	122 181	137 428

Stockholm 2016-04-19


Bo Niveman
Ordförande


Sofia Nordgren
Vice ordförande


Pernilla Carlborg
Kassör


Richard Ävall
Sekreterare

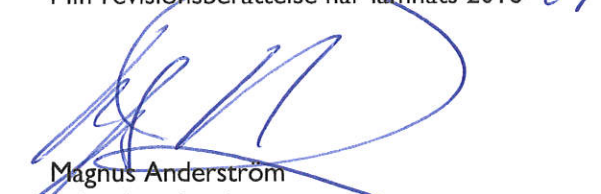

Bo Hellgren


Martin Bergström


Henrik Ekerbring

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-25


Magnus Anderström
Auktoriserad revisor
Frejs Revisorer AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Husarvikens Strand
Org.nr 769622-7128

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husarvikens Strand 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 2015-12-31 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 Husarvikens Strand 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 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.

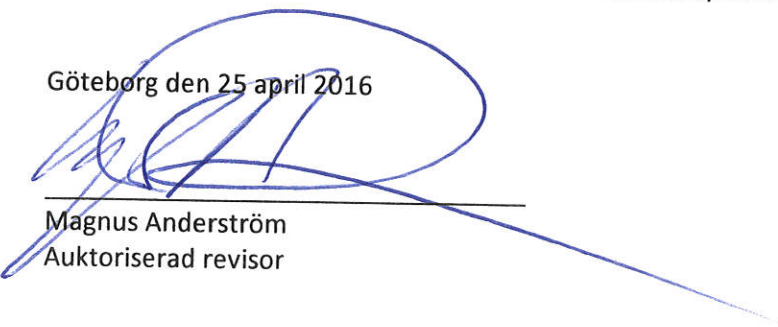
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Göteborg den 25 april 2016



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor