

BRF BEGONIAN

Org nr 769625-9154

ÅRSREDOVISNING

2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Begonian får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2015 t.o.m. den 31 december 2015, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Begonian 1 i Botkyrka kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i tre våningar samt inredd vindsvåning med totalt 36 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 2 685 m². Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser, varav vissa med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Väsentliga servitut

Servitut avseende ledning samt fiberkabel belastar fastigheten.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte.

Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2015 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 700 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottningsavtal, hissbesiktning, lekplatsbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2016.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2015. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2016 är Storholmen Förvaltning AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 346 472 kronor (208 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Föreningen har gjort stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna, se ny god redovisningssed nedan.

Under året har fyra (en) bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	50
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	49

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 16 april 2015 haft följande sammansättning:

Elisabet Lindberg	Ledamot	Ordförande
Thomas Andersson	Ledamot	
David Lejbowicz	Ledamot	
Linn Larsson	Ledamot	
Pontus Chressman	Ledamot	
Joakim Spik	Suppleant	
Per Bergman	Suppleant	
Christer Chressman	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lennart Nordenfeldt och Sayde Abdullah ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (sex) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningen har fattat beslut om nya stadgar vid ordinarie föreningsstämman den 16 april 2015, men de är inte registrerade hos Bolagsverket. Föreningens tidigare stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 februari 2013.

Flerårsöversikt

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-279	-41
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>756</u>	<u>378</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	477	377
Årets amorteringar tkr	<u>-346</u>	<u>-208</u>
Årets likvidöverskott tkr (Se not 2 för en utförlig analys av årets förändring av likvida medel)	131	169

Nyckeltal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning tkr	2 080	1 415
Resultat efter finansiella poster tkr	-279	-41
Soliditet %	70	70
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	36 485	36 766
Lån per m ² boarea kr	10 966	11 096
Genomsnittlig skuldränta %	2,20	2,01-2,46
Fastighetens belåningsgrad %	30	30

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlade förlust:

Balanserat resultat	-91 459
Årets resultat	- 279 375
Totalt	-370 834

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	-67 125
Balanseras i ny räkning	-370 834
Totalt	-370 834

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar inklusive förändring av likvida medel.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 3	2 079 850	1 415 354
Övriga rörelseintäkter	Not 4	0	247 584
Summa rörelseintäkter		2 079 850	1 662 938
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 5	-807 570	-545 694
Övriga externa kostnader	Not 6	-107 685	-101 049
Personalkostnader	Not 7	-39 600	-19 800
Avskrivningar	Not 8	-755 738	-377 869
Summa rörelsekostnader		-1 710 593	-1 044 412
RÖLSERESULTAT		369 257	618 526
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		598	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 230	-659 845
Summa finansiella poster		-648 632	-659 641
ÅRETS RESULTAT		-279 375	-41 115

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 9	97 961 393	98 717 131
Summa materiella anläggningstillgångar	97 961 393	98 717 131
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	97 961 393	98 717 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 678	350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	622 232	600 638
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	25 346	30 868
Summa kortfristiga fordringar	651 255	631 856
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	651 255	631 856
SUMMA TILLGÅNGAR	98 612 648	99 348 987

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		69 140 000	69 140 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	50 344	0
Summa bundet eget kapital		69 190 344	69 140 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-91 459	0
Årets resultat		-279 375	-41 115
Summa fritt eget kapital		-370 834	-41 115
SUMMA EGET KAPITAL		68 819 510	69 098 885
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 242 696	29 583 000
Summa långfristiga skulder		29 242 696	29 583 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	202 332	208 500
Leverantörsskulder		27 795	20 692
Skatteskulder		101 600	101 600
Övriga skulder		0	1 248
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	218 715	335 062
Summa kortfristiga skulder		550 442	667 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 612 648	99 348 987
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Styrelsearvoden och andra ersättningar har uppgått till 30 000 (15 000) kronor samt sociala kostnader till 9 600 (4 800) kronor. Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 39 600 (19 800) kronor.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras medel på avräkningskonto hos förvaltaren.

Not 2 Förändring av likvida medel

Rapporten över förändring av likvida medel har upprättats enligt direkt metod. Det redovisade förändringar av likvida medel omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	600 638
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 079 850
Finansiella intäkter	598
	2 080 448
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	954 855
Finansiella kostnader	649 230
Ökning av kortfristiga fordringar	99 869
Minskning av långfristiga skulder	346 472
Minskning av kortfristiga skulder	110 492
	2 160 918
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	520 168
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-80 470

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Not 3 NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
Årsavgifter	1 799 289	1 225 916
Hyror parkering	150 900	93 402
Bredbandsintäkter	79 200	64 903
Vattenintäkter	50 439	31 114
Öresutjämning	23	20
	2 079 850	1 415 354
Not 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
Entreprenören enligt avtal	0	247 584
	0	247 584

Not 5	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	247 500	185 625
	Mattvätt/Hyrmattor	15 262	9 601
	Gemensamma utrymmen	683	0
	Gård	7 199	687
	Serviceavtal	5 089	4 665
	Förbrukningsmateriel	391	0
		276 124	200 578
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 024	0
	VVS	5 000	0
	Elinstallationer	0	2 669
		7 024	2 669
	Taxebundna kostnader		
	El	74 949	56 635
	Värme	226 740	116 908
	Vatten	83 620	34 993
	Sophämtning/renhållning	35 140	24 909
		420 449	233 445
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 893	7 402
	Bredband	94 080	0
		103 973	7 402
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	101 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	807 570	545 694
Not 6	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	0	47 024
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	9 000
	Föreningskostnader	930	480
	Styrelseomkostnader	4 975	270
	Fritids- och trivselkostnader	1 031	0
	Förvaltningsarvode	58 000	43 500
	Administration	15 249	775
		95 185	101 049
Not 7	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	30 000	15 000
	Sociala kostnader	9 600	4 800
		39 600	19 800

Not 8	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	755 738	377 869
		755 738	377 869
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 095 000	67 500 000
	Inköp/aktiveringar	0	31 595 000
	Utgående anskaffningsvärde	99 095 000	99 095 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-377 869	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-755 738	-377 869
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 133 607	-377 869
	Planenligt restvärde vid årets slut	97 961 393	98 717 131
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 406 440	8 406 440
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
		34 000 000	25 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 000 000	25 400 000
		34 000 000	25 400 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	102 064	0
	Klientmedel hos SBC	520 168	600 638
		622 232	600 638
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	823	835
	Mattvätt	1 388	0
	Upplupna vattenintäkter	23 135	23 505
	Upplupna bredbandsintäkter	0	6 528
		25 346	30 868

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 484 000	0	0	41 484 000
Upplåtelseavgifter	27 656 000	0	0	27 656 000
Fond för yttre underhåll	50 344	0	50 344	0
S:a bundet eget kapital	69 190 344	0	50 344	69 140 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-91 459	0	-91 459	0
Årets resultat	-279 375	-279 375	41 115	-41 115
S:a ansamlad förlust	-370 834	-279 375	-50 344	-41 115
S:a eget kapital	68 819 510	-279 375	0	69 098 885

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	50 344	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	50 344	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,010 %	9 496 250	9 798 500	2016-04-30
Stadshypotek AB	2,250 %	9 991 250	9 996 500	2017-04-30
Stadshypotek AB	2,460 %	9 957 528	9 996 500	2018-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		29 445 028	29 791 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-202 332	-208 500	
		29 242 696	29 583 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 433 368 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	El	9 429	9 592
	Värme	23 465	25 616
	Extern revisor	27 500	37 500
	Arvoden	45 000	15 000
	Sociala avgifter	14 400	4 800
	Ränta	0	70 470
	Förutbetalda avgifter och hyror	98 921	172 084
		218 715	335 062

Styrelsens underskrifter

TULLINGE den / 2016

Elisabet Lindberg
Ordförande

Pontus Chressman
Ledamot

Linn Larsson
Ledamot

David Lejbowicz
Ledamot

Tomas Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016
Öhlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor